

## Ny detaljplan för del av Ölmestad 28:1 inom Podalen i Reftele

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Utökad förfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
maj 2021



## SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN



### UPPDRAG

Framtagandet av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen. På ansökan från t. ex. fastighetsägare eller beställning från tekniska förvaltningen beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan skall arbetas fram.



### SAMRÅDS-REMISS

Den första planskissen utarbetas. Den sänds till berörda fastighetsägare, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och sammanslutningar som har väsentligt intresse av förslaget. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Förslaget ställs ut i kommunhuset och lokalt på t. ex. bibliotek. Ett samrådsmöte anordnas.



### SAMRÅDS-REDOGÖRELSE

De synpunkter som framförts sammanställs i en samrådsredogörelse. Förslaget bearbetas med utgångspunkt från remissvaren.



### GRANSKNING

Det nya förslaget ställs ut för granskning. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Berörda underrättas med brev. Granskningstiden är normalt 3 veckor. Under tiden kan synpunkter framföras skriftligen till Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved. Dessa redovisas i ett utlåtande som efter granskningstiden skickas till de som inte fått sina anmärkningar tillgodosedda.



### ANTAGANDE

Planförslaget antas av kommunfullmäktige eller av bygg- och miljönämnden.



### ÖVERKLAGANDE

Antagandet anslås på kommunens anslagstavla. De som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas med brev. Dessa har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt. Överklagan skickas till Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved.



### LAGA KRAFT

Beslutet om antagande vinner laga kraft när tiden för överklagande har gått ut och ingen valt att överklaga planen. Länsstyrelsen kan på eget initiativ pröva och upphäva beslutet. Om planen överprövas vinner planen laga kraft först då ärendena är avgjorda och planen godkänd.

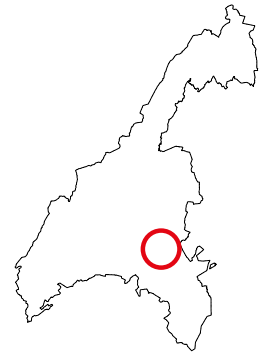
Se mer på Boverkets hemsida:  
<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/>

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

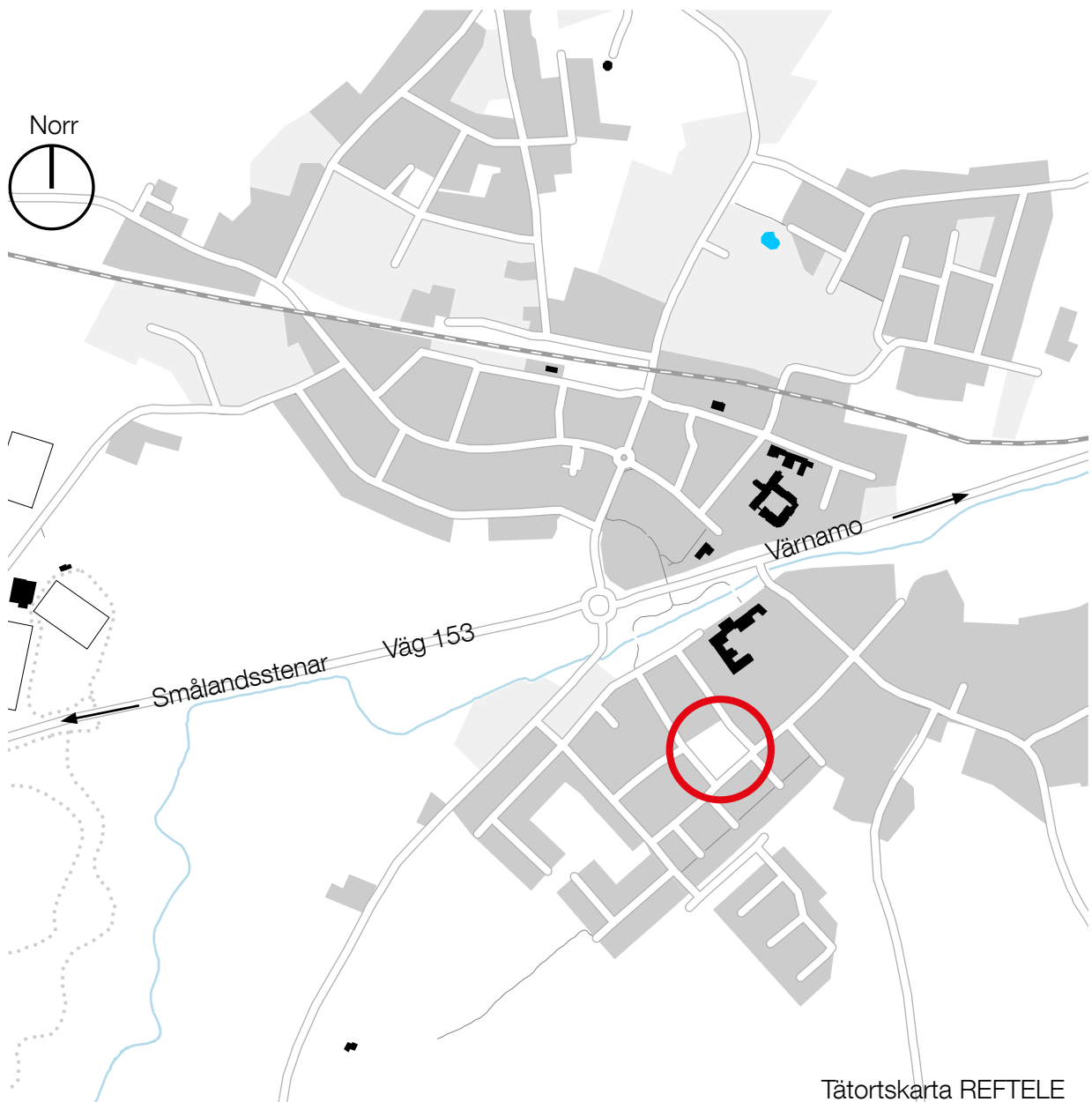
1. HANDLINGAR	4
2. SAMMANFATTNING	5
3. PLANBESKRIVNING	7
3.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
3.2 PLANDATA	7
3.4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
3.4.1 ÖVERSIKTSPLANER	8
3.4.2 DETALJPLANER	9
3.5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
3.5.1 NATUR	10
3.5.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	10
3.5.3 FÖRORENAD MARK	11
3.5.4 FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMINNEN	11
3.5.5 BEBYGGELSE	12
3.5.6 GATOR OCH TRAFIK	13
3.5.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
3.6 MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	16
3.6.1 MILJÖKVALITETSNORMER	16
3.6.2 BRAND- OCH EXPLOSIONSRISK	17
3.6.3 ÖVERSVÄMNING	17
3.7 PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	18
3.7.1 KVARTERSMARK	18
3.8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	20
3.8.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
3.8.2 EKONOMISKA FRÅGOR	20
3.8.3 TEKNISKA FRÅGOR	21
3.8.4 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	21
3.9 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	22
4. BEHOVSBEDÖMNING	23
4.1 PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	24
4.2 PLANENS STYRANDE EGENSKAPER	24
4.4 BEDÖMNING	25
5. BILAGOR	26
1. CHECKLISTA BEHOVSBEDÖMNING.	26

# 1. HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Behovsbedömning



Gislaveds kommun



Tätortskarta REFTELE



Flygfoto över planområdet från sydöst  
— — — — — Ungefärlig planområdesgräns.

## 2. SAMMANFATTNING

Planområdet är belagt i södra Reftele söder om väg 153 bland villabebyggelse inom Podalen. Söder om planområde ligger Nyckelpigans förskola och ca 100 meter norr om planområdet ligger Ölme stadskolan.

Den omgivande bebyggelsen består i huvudsak av villor med 1-1,5 våning. Planområdets area är cirka 5400 m<sup>2</sup>. Området består idag av en öppen gräsyta och ägs av Gislaveds kommun. På begäran om planbesked från AB Gislavedshus beslutade Bygg- och miljönämndens utskott Gislaved den 12 december 2019 att lämna positivt planbesked.

Detaljplanen genomfördes som en så kallad markanvisning där avtal om markförvärv upprättades mellan Gislavedshus och Kommunen.

Befintlig detaljplan pekar ut området för allmänt ändamål (park och plantering). Gislaveds kommun äger området och har för avsikt att pröva markens lämplighet för flerbostadsändamål med tillhörande ytor för parkering.





## FÖRE

*Befintlig markanvändning*



## EFTER

*Illustration som visar möjlig framtida markanvändning med enplans radhus.*

# Ny detaljplan för del av Ölme stad 28:1 inom Podalen I Reftele

Gislaveds kommun, Jönköpings län

## 3. PLANBESKRIVNING

### 3.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens intention är att pröva lämpligheten att anlägga flerbostadshus på del av Ölme stad 28:1 inom Podalen i Reftele med maximal byggnadshöjd 4,5 meter samt 30% byggnadsarea av fastigheten.

Planen möjliggör därmed ca. 12-20 bostäder i flerbostadshus i maximalt 1,5 våning.

Planområdet ligger i södra delen av Reftele. Området består idag av en öppen gräsyta och är kommunägd.

### 3.2 PLANDATA

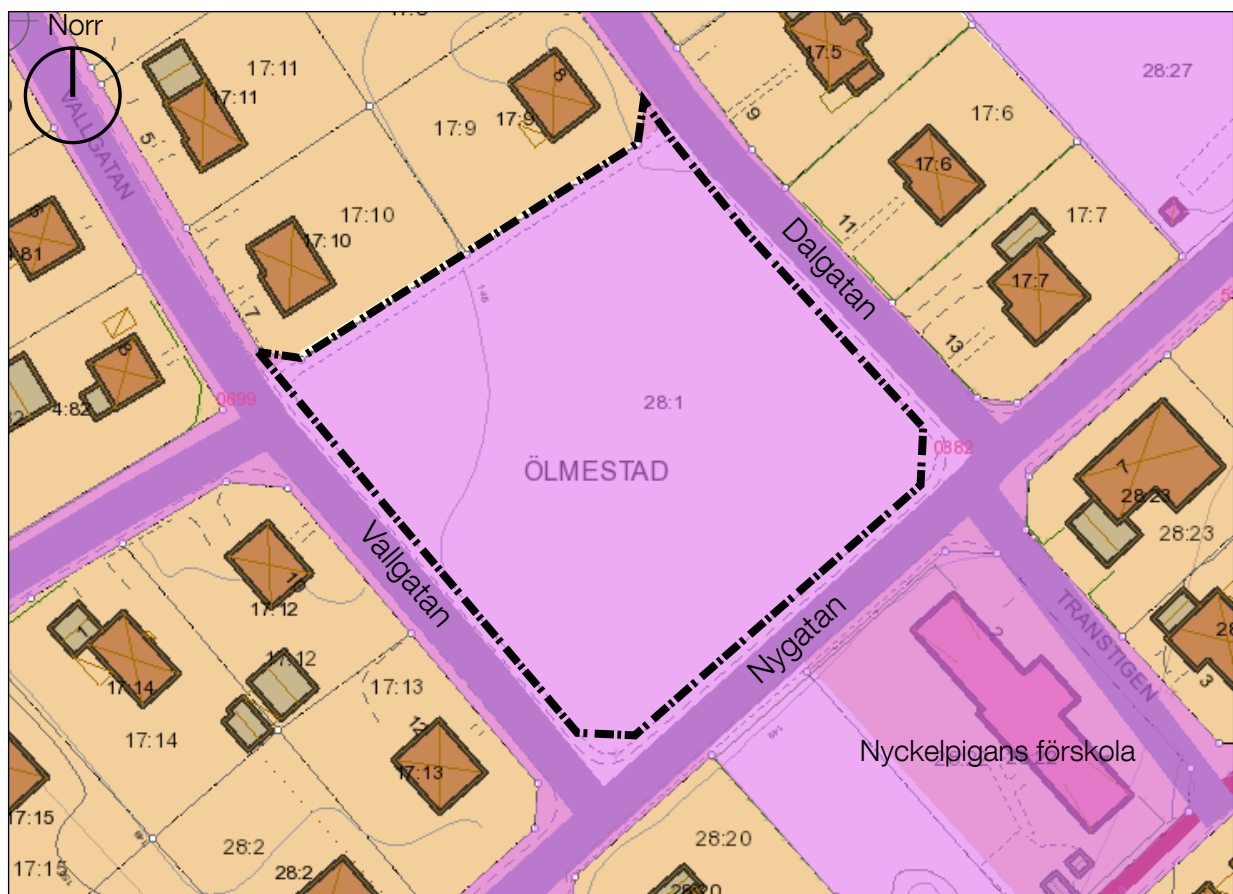
Planområdet är belagt i södra Reftele söder om väg 153 bland villabebyggelse inom Podalen.

Söder om planområde ligger Nyckelpigans förskola och ca 100 meter norr om planområdet

ligger Ölme stadskolan. Den omgivande bebyggelsen består i övrigt i huvudsak av en och en halvplans villor. Planområdets area är cirka 5400 m<sup>2</sup> och ägs idag av Gislaveds kommun.

### 3.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Gislaveds kommun äger fastigheten Ölme stad 28:1. Bilden ner visar den del av Ölme stad 28:1 som planeras för bostadsändamål.



- · — · — Planområdesgräns
- Kommunägd mark



### 3.4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

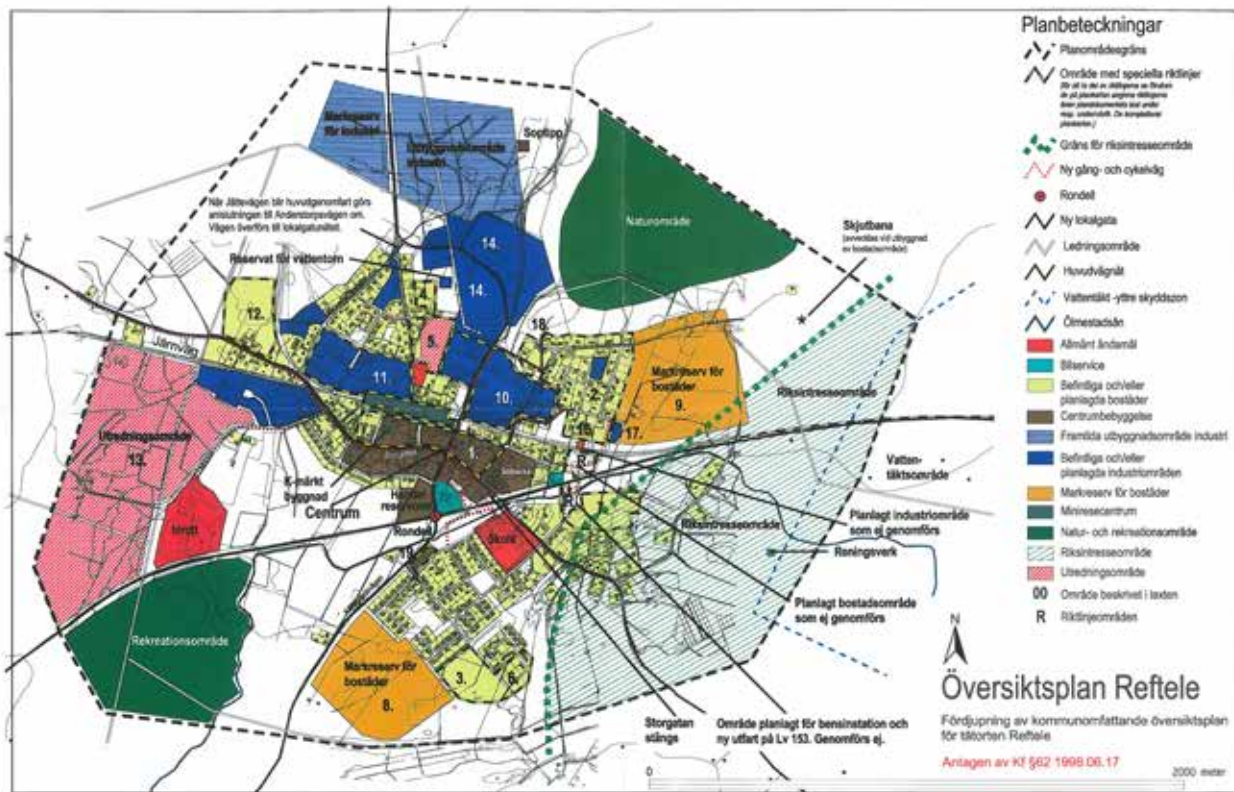
#### 3.4.1 ÖVERSIKTSPLANER

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Reftele som är antagen av kommunfullmäktige 1998 pekar inte ut planområdet för en specifik användning.

Då förslaget till detaljplan inte är i enlighet med FÖP:en upprättas detaljplanen med utökat planförfarande där kommunfullmäktige tar beslut om antagande. Bortsett från ovannämnda avvikelser, strävar detaljplanen efter att uppfylla FÖP:ens andra beslutade målsättningar.



Kartutdrag ur FÖP 1998.

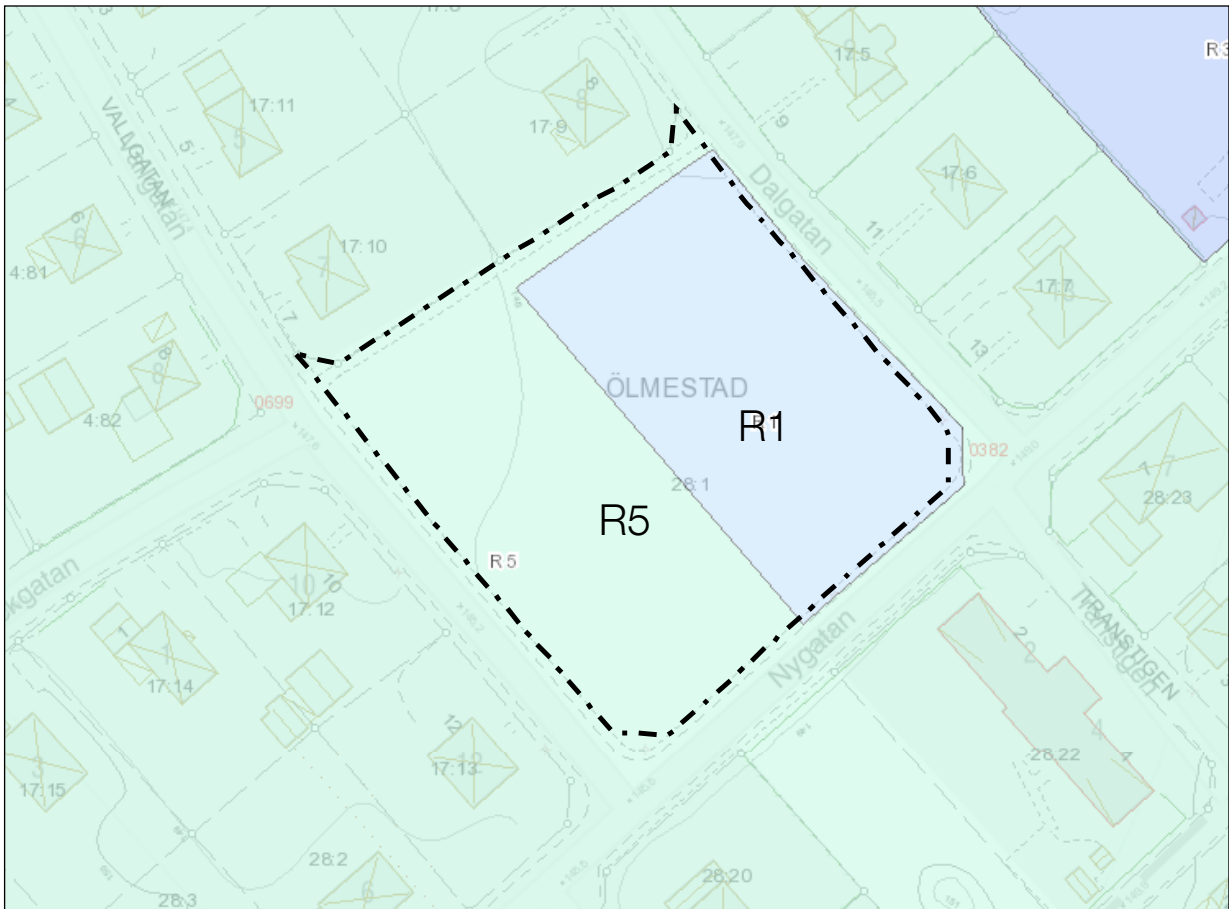


Reftele FÖP:en 1998.



### 3.4.2 DETALJPLANER

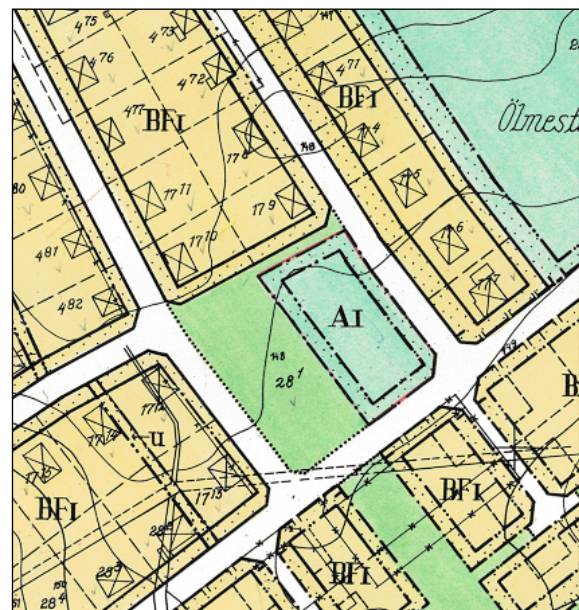
Gällande detaljplan R1 från 1959 pekar ut planområdet som allmän plats, park och plantering, samt detaljplan R5 från 1967 pekar ut planområdet som allmänt ändamål, park och plantering. I gällande detaljplaner omkring planområdet tillåts friliggande hus i en och en halv plan.



■ ■ ■ ■ ■ Ny detaljplans planområdesgräns



R1. 06-REF-378  
Område för allmän plats, park och plantering



R5. 06-REF-562  
Område för allmänt ändamål, park och plantering

## 3.5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### 3.5.1 NATUR

Marken inom planområdet består av en svagt sluttande grässlänt som idag inte används till något särskilt. Vid Nygatan som planområdet angränsar till i sydost, är marken ca 149 meter över havet (m.ö.h), vid Dalgatan i nordost, är marken ca 148 m.ö.h och vid Vallgatan i sydväst, är marken ca 148 m.ö.h. Det finns inga utpekade naturvärden, skyddsvärda träd eller liknande inom planområdet. Då fastigheten är omgärdad av gator och bebyggelse samt infrastruktur, har inte någon inventering på plats genomförts.

### 3.5.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

För detaljplanen har en geoteknisk undersökning genomförts för Ölme stad 28:1, Gislaved "Markteknisk undersökningsrapport, MUR", upprättad av BGK AB, Arb. nr. 2020-017, daterad 2020-03-31.

Jorden från markytan utgörs av mull med en mäktighet på 0,25-0,55 meter. I vissa punkter förekommer fyllning mullskiktet. Fyllningens underkant ligger på 0,5 till minst 1,0 meters djup och består av sand, grus, silt, lera och mull.

Under mull- och fyllnadsskiktet utgörs jorden huvudsakligen av lera och silt eller finkornig morän. I vissa punkter förekommer ställvisa skikt av sand.

De geotekniska förutsättningar anser lämpliga för om tänkte byggnationer.

#### Jordschakt

Vid jordschakt för byggnader avlägsnas all jord med organiskt innehåll, befintliga fyllningar och liknande otjänligt material.

Då jorden inom området är flytbenägen i samband med omrörning krävs ett noga planerat arbetsförfarande så att flytjordsproblem, uppluckring av schaktbotten mm undviks.

Schaktslänter beräknas stålutning 1:1,5 ner till grundvattennivån. Vid schakt och grundarbeten måste grundvattennivån vara avsänkta till minst 0,5 m under schaktbotten. Mark närmast schakten får inte belastas med jordmassor eller maskiner på ett avstånd av två gånger schaktdjupet räknat från kanten på schakten. Allt schaktarbete ska utföras enligt skriften "Schakta säkert" 2015 års utgåva.

#### GRUNDLÄGGNING AV BYGGNADER

Grundläggning av byggnader kan ske på skiktvis packad fyllning av bergkross med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta. Tjälkyddad grundläggning krävs i finjorden.

För byggnaders golv i marknivå utläggs dräneringslager med minst 200 mm makadam 8-32 för att erhålla en stabil bädd att gjuta golvet mot. Dränering runt byggnaden utförs med dräneringsrör med utlopp till nytt eller befintligt dagvattensystem.

Erforderlig värmeisolering med kapillärbrytande markskivor av cellplast anbringas.

För att erhålla en effektiv fuktspärr kan betongplattan gjas mot en plastfolie.

## RADON

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Vid sönderfallet sänds strålning ut vilket kan skada cellerna i luftvägar och lungor. Radon kan finnas i berggrunder, grundvatten och byggmaterial.

Radonmätning för Ölme stad 28:1, upprättad av BGK AB, daterad 2020-03-31. Radonmätning är utförd i 3 punkter. Resultaten visar halter på 0, 13 och 24 kBq/m<sup>3</sup> jordluft. Med dessa halter i sand och silt klassas marken som normalradonmark respektive låg- och normalradonmark.

Rekommendationerna är idag att all byggnation ska utföras minst radonskyddat. Detta innebär att hål mot marken i konstruktionen inte får förekomma och att risken för sprickbildning i golv och väggar under mark måste beaktas.

Byggnader kan i regler utföras med gängse byggnadssätt. Genom skärpt uppmärksamhet så att byggnaden projekteras och byggs så att inte sprickor och andra otätheter uppstår mot marken erhållas skydd mot inläckande markluft. Vid platta på mark rekommenderas att golvplattan armeras för minst måttlig sprickviddsbegränsning.

Genom att placera dräneringsslangar i dräneringsskiktet under betongplattan kan man i framtiden koppla till en utsugsfläkt som skapar ett undertryck så att radonhaltig luft i marken evakueras. För att skapa ett undertryck krävs att omsorgsfull motfyllning utförs runt betongplattan.

### 3.5.3 FÖRORENAD MARK

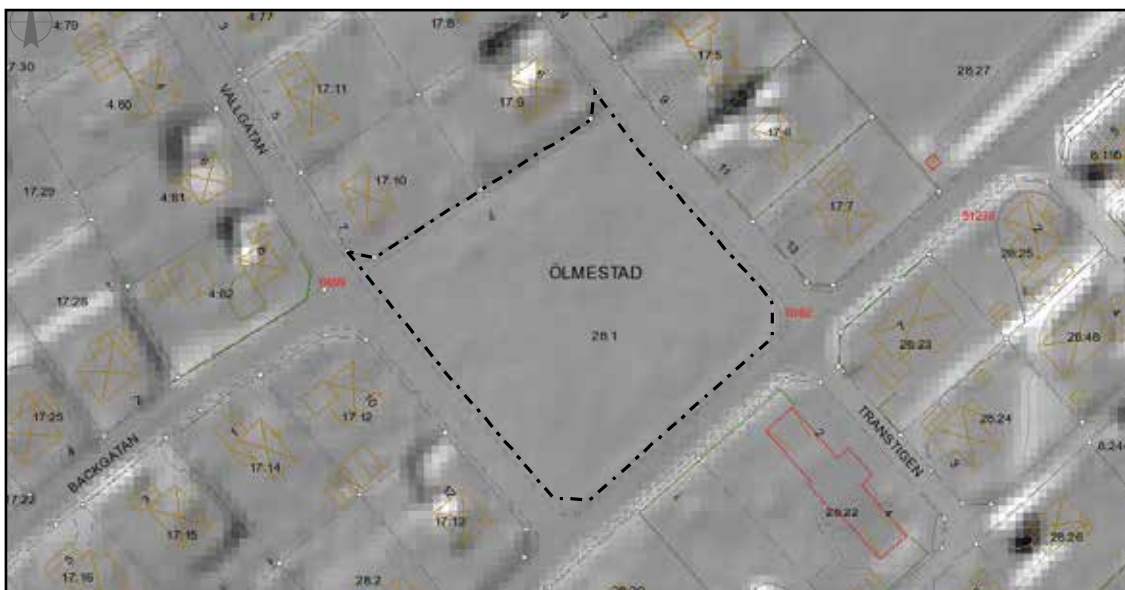
De ämnen som hamnat i miljön blir ofta kvar där under lång tid och om inget görs kan de sippra ut i grundvatten och vattendrag och förorena sediment. Spridning påverkas av nederbörd, grundvattenrörelser, biologiska processer och mänskliga aktiviteter.

Det finns inga misstänkta förorenade områden inom planområdet eller dess omedelbara närhet enligt kommunens underlag som bl.a. utgörs av GIS-kartor.

Någon miljöteknisk undersökning bedöms därför inte vara nödvändig att utföra i området.

### 3.5.4 FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMINNEN

Inom exploateringsområdet finns inga kända, registrerade fornlämningar eller kulturminnen. Utifrån känd kunskap behöver inga ytterligare utredningar genomföras. Däremot finns enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen skyldighet för exploatören att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.



Bilden visar en terrängskuggning för planområdet. Marken inom planområdet består av en slät gräsytta.



### 3.5.5 BEBYGGELSE

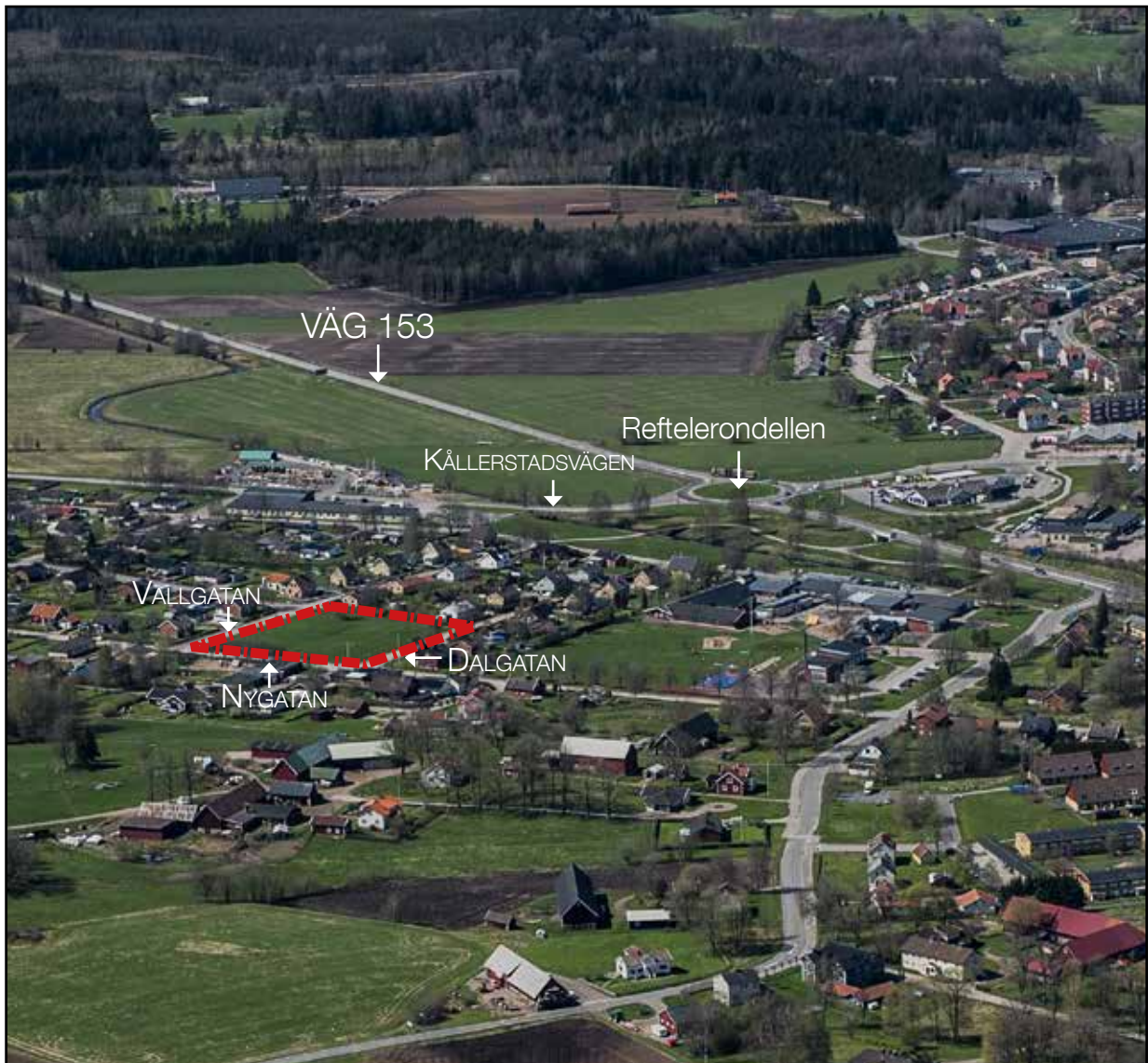
Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Området utgörs endast av gräsbevuxen mark.

#### TILLGÄNGLIGHET

En ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten ska prövas vid bygglov och tekniskt samråd. Tillbyggnader eller ändringar i befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och nivåskillnader.

#### TRYGGHET OCH SÄKERHET

Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskymda platser och siktskyrmmande vegetation tas bort samt att bra belysning finns i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.



Flygfoto över planområdet från söder, 2018.

### 3.5.6 GATOR OCH TRAFIK

#### GATUNÄT OCH ANGÖRING

Planområdet är omgivet av tre gator, Nygatan i sydöst, Vallgatan i sydväst och Dalgatan i nordöst. På gatorna är tillåten hastighet 40 km/tim. Planområdet har belagts med utfartsförbud vid hörnen mot Nygatan, för att säkerställa att trafik till och från planområdet sker säkert. Befintligt trafiknät klarar förväntad trafikökning som flerbostadshus med ca 12-18 lägenheter kan tänkas bidra med.

#### BILTRAFIK

Mätningarna visar följande resultat i båda riktningarna:

- Vallgatan ca 57 fordon/dygn, varav tung trafik drygt 20 %
- Nygatan ca 130 fordon/dygn, varav tung trafik ca 4 %
- Dalgatan ca 87 fordon/dygn, varav tung trafik ca 1 %

En utbyggnad enligt ny detaljplan kommer innebära en marginell ökning av trafiken.

#### KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats finns vid Segerstadsvägen cirka 500 meter från planområdet. Tågstation ligger ungefär 1 km från planområdet med förbindelser till bland annat Jönköping, Halmstad och Värnamo.

#### RIKSINTRESSEN

Inom planområdet finns inga riksintressen. Det närmast liggande riksintresset är riksväg 153 som ligger ca 400 meter från planområdet. Planen bedöms inte ha en negativ påverkan på detta riksintresse.

#### GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

2014 togs ett handlingsprogram fram för utbyggnad av gång- och cykelvägar (GC-väg) för Gislaveds kommun. Åtgärderna syftar till att bygga ut och förbättra GC-vägnätet i kommunen, öka förutsättningarna för en trevlig och säker upplevelse samt att motivera fler invånare till att cykla och gå. Att välja cykel som transportmedel ska vara enkelt och säkert.

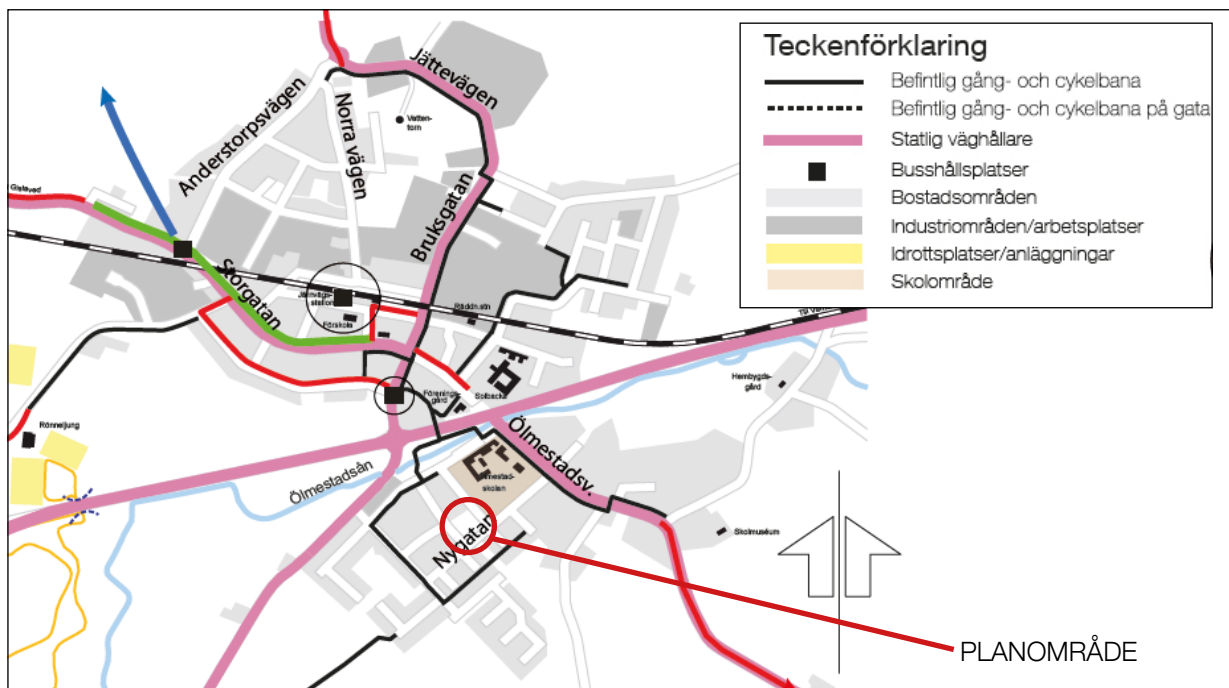


Bild från Plan och handlingsprogram för utbyggnad av gång- och cykelvägar, 2014 – 2016.

### 3.5.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

#### VATTEN OCH AVLOPP

VA-ledningskartan visar de kommunala ledningar för vatten och avlopp, som finns i alla tre gator som omger planområdet.

Fastigheterna är idag anslutna till befintliga ledningar. Det finns möjlighet för nya anslutningar. Eventuell flytt av kommunala ledningar bekostas av exploitören.

#### DAGVATTEN

Dagvatten är det vatten som förekommer som nederbörd eller grundvatten som tränger upp ur marken. Det är viktigt att det finns ytor i den bebyggda miljön där vattnet kan infiltreras tillbaka till marken. När dagvattnet kan infiltreras i marken renas det naturligt och grundvattenbalansen kan bibehållas.

Kommunala dagvatten- och avloppsledningar finns utbyggt inom området i alla tre gator som omger planområdet.

#### FÖRSLAG PÅ DAGVATTENHANTERING

Funktionskrav för nya dagvattensystem är:

- Avvattning av hårdgjorda ytor och andra ytor skall ske så att risken för skador på anläggningar och fastigheter minimeras.
- Dagvattnet skall så långt som möjligt fördröjas för att reducera både toppflöden och utsläpp av föroreningar.
- Anläggningar för fördröjning skall planeras in på såväl kvartersmark som allmän platsmark när behov finns ur översvämningssynpunkt.
- Dagvattnet skall renas beroende på bedömningar av olika recipienters känslighet.
- Extrema skyfall skall kunna hanteras i ytliga system utan att skador uppstår på anläggningar och byggnader.

Enligt geoteknisk undersökning för Ölme stad 28:1, upprättad av BGK AB, daterad 2020-03-31 stod grundvattenytan högt, i princip ända upp till markytan i vissa skruvborrhål några dagar efter provtagningen. Detta måste beaktas i samband med höjdsättningen och vid utformningen av yttre mark runt byggnaderna. Markplaneringen utvändigt görs så att tillfredsställande marklutning erhålls från byggnader och yttlig avvattning anordnas av angränsande planer mm.

#### LEDNINGAR

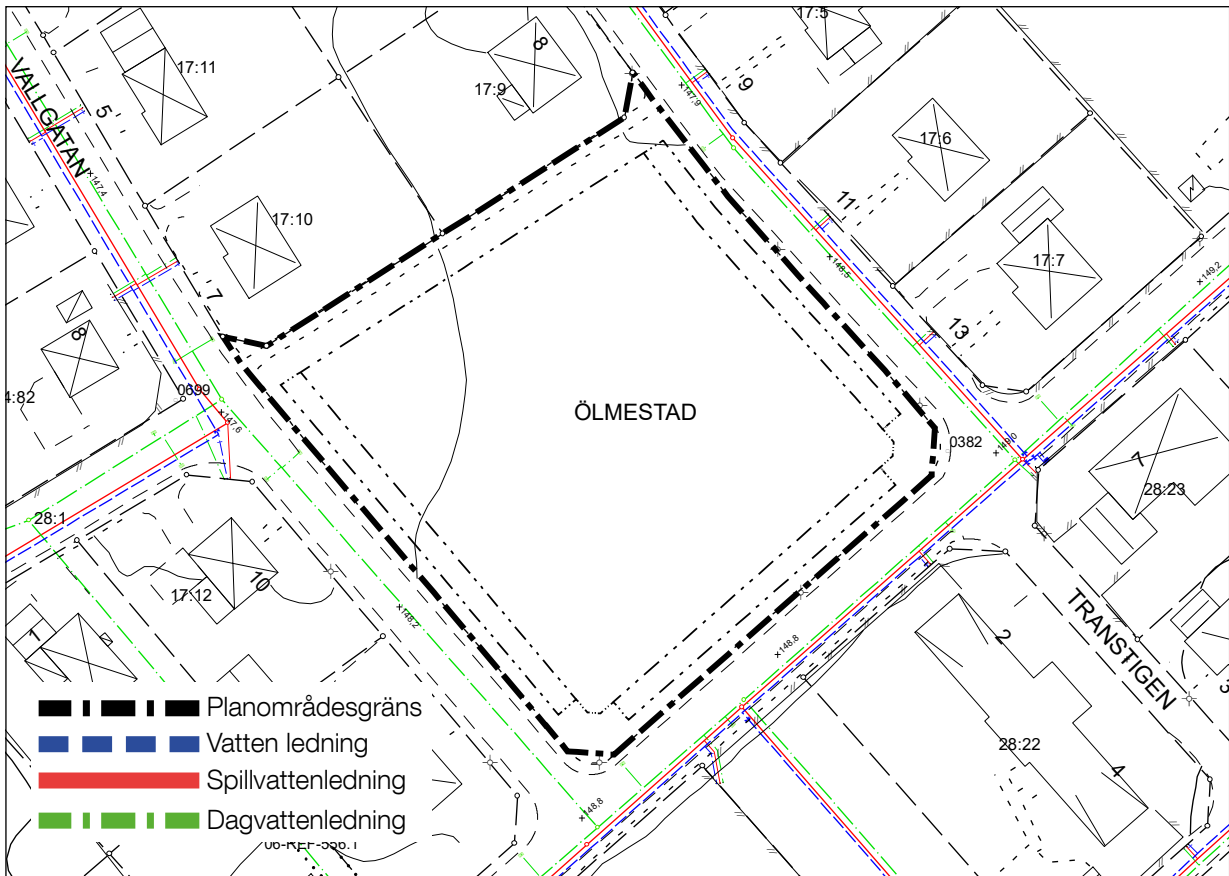
Ledningskartan redovisar E.ON Elnäts distributionsledningar, Skanova teleledningar och Svenska Statsnät. Ledningshavarna har inte någon ledningsrätt inom planområdet och får bekosta flytt av egna ledningar om framtida byggnation kräver detta.

Ledningar tillhörande Svenska Stadsnät placering bedöms inte påverka detaljplanen och därmed anses det inte nödvändigt att flytta dessa ledningar. Ledningarna ligger inom kvartersmark för bostäder som i plan har prickats bort (mark får inte förses med byggnad).

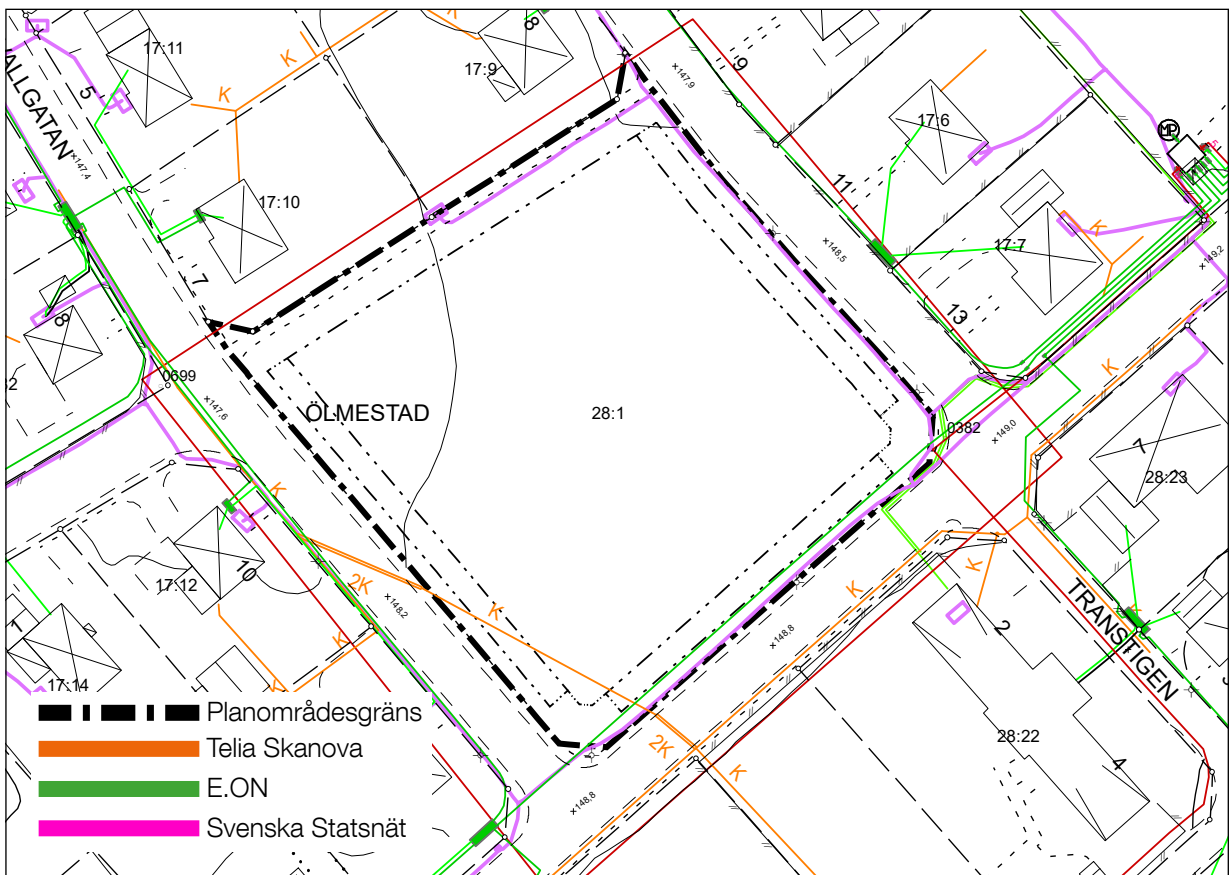
#### TRANSFORMATORSTATION

Det finns ingen transformatorstation inom planområdet. Det bedöms heller inte behöva en ny transformatorstation inom planområdet.





VA-ledningskarta inom området.



Ledningskarta inom området.

## 3.6 MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### 3.6.1 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning sedan 1999 för att kontrollera miljöpåverkan och berör främst luft, vatten och buller. 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.

#### LUFT

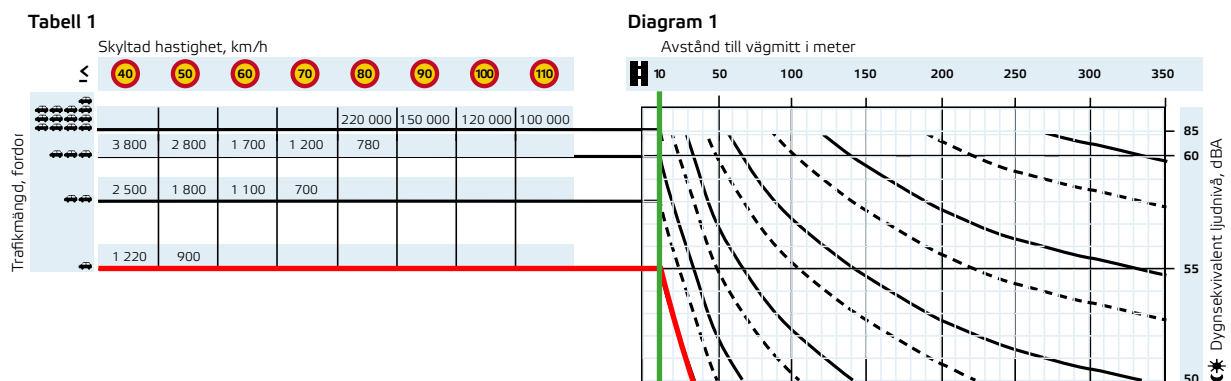
På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar till försämrad luftkvalitet mest i länets tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. Dagens fordonstrafik på alla tre gator är sammanlagt cirka 274 fordon/dygn, varav ca 27 lastbilar. På en öppen väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering. Den ökade trafikmängden inom planområdet bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen.

#### VATTEN

Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för vatten.

#### BULLER - TRAFIKBULLER

Buller kan definieras som ett "oönskat ljud". Upplevelsen av denna störning är därför i hög grad individuell. Vi kan också vara olika känsliga i olika miljöer. Boverket tillsammans med Sveriges kommuner och regioner (SKR) har tagit fram en översiktlig beräkningsmetod för att beräkna enkla bullernivåer. Genom information om trafikmängd, hastighet och avstånd kan en ungefärlig ekvivalent, det vill säga en genomsnittlig bullernivå utläsas. Enligt Naturvårdsverkets riktvärden bör inte den ekvivalenta ljudnivån överstiga 50 dBA på bostäder friyor. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader får buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.



SKR:s metod har använts vid uträkning av den ekvivalenta bullernivån inom planområdet.

Trafikmätning på Nygatan, områdets mest trafikerade gata, visar ett trafikflöde på 130 fordon/dygn. De framtagna bullervärdet grundas på dagens förutsättningar där data från trafikmängden (130 fordon/dygn), hastigheten (40 km/h) och avståndet (10 meter) har resulterat i ett bullervärde som visar att buller från omgivande trafik inte är ett problem.

Tabellen ovan visar (röd linje) att med samma förutsättningar men där trafikmängden ändras till 1 220 fordon/dygn (vilket är en osannolik utveckling) är den ekvivalenta bullret 55 dBA vilket fortfarande är under riktvärdet på 60 dBA mot bostadsbyggnads fasad.

Beräkningarna för buller från vägtrafiken har utgått från trafikflöden som erhållits av Gislaved kommuns tekniska kontor. Enligt tabellen klarar både friytan bostadsbyggnads fasaden de rekommenderade värdena.

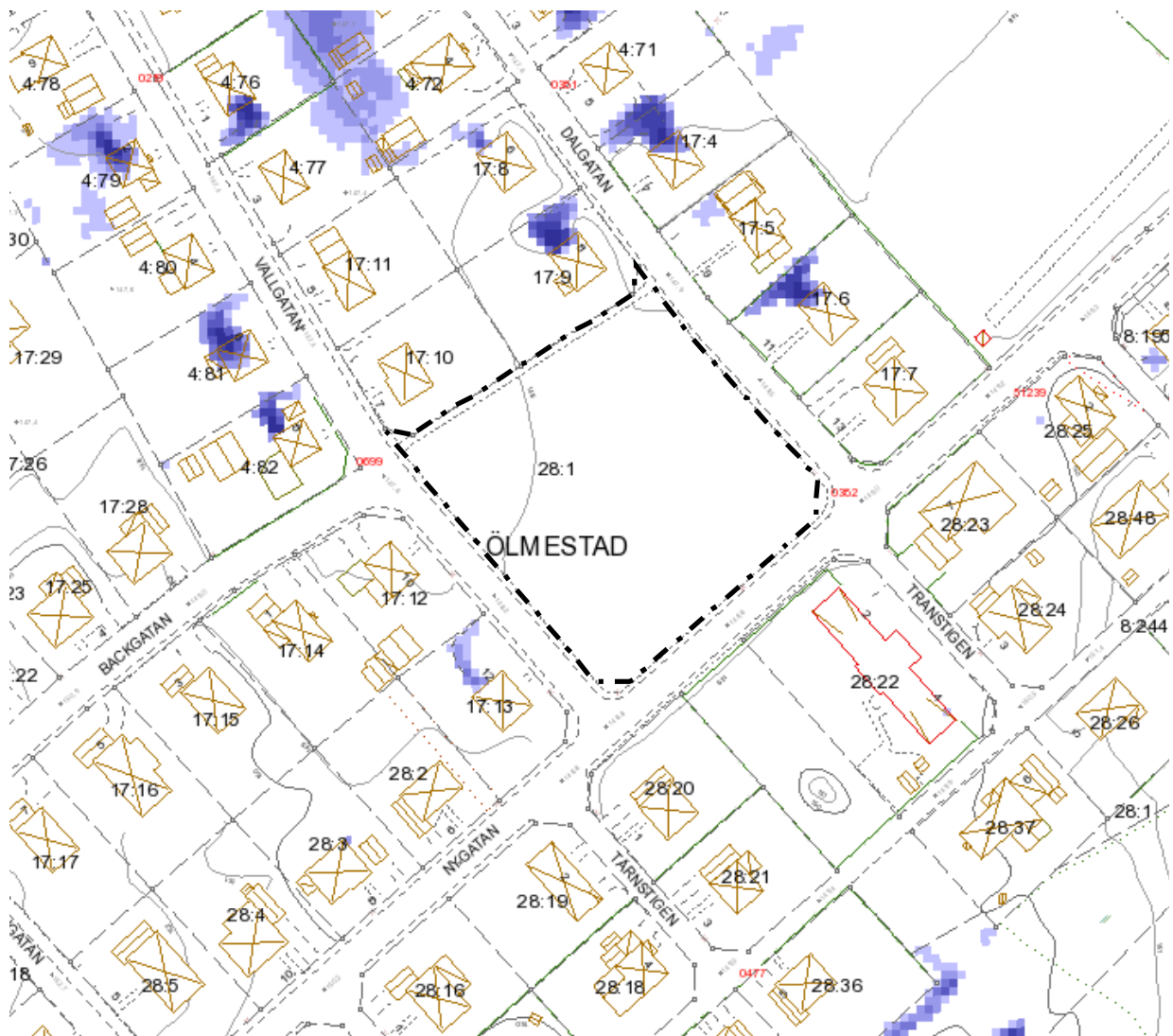
Buller från trafik till och från planområdet förväntas inte påverka omgivningen negativt.

### 3.6.2 BRAND- OCH EXPLOSIONSRISK

Antalet fordon som transporterat farligt gods bedöms vara så pass få att inga åtgärder krävs för att förhindra olyckor.

### 3.6.3 ÖVERSVÄMNING

Planområdet berörs inte av någon översvämningsrisk enligt Gislaveds kommun översvämningskartering.



Översvämningskartering.



## 3.7 PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som ger rätt att bygga i enlighet med planen samt medför rättigheter och skyldigheter. I en detaljplan kan kommunen reglera användning av mark och vatten genom att pröva ett områdes lämplighet för ett eller flera ändamål. Kommunen redovisar allmänna platser, kvartersmark, vattenområden samt gränserna för dessa. Med egenskapsbestämmelser regleras utformningen av området.

#### 3.7.1 KVARTERSMARK

Kvartersmark är avsedd för bebyggelse med en specifik användning för att avgränsa vilka verksamheter som tillåts på platsen, till exempel skol- och centrumändamål. Kvartersmark är inte allmän plats och är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål.

#### BOSTÄDER, B

Inom användningen bostäder, betecknas på plankartan med B, möjliggörs olika former av långvarigt boende så som fritidshus, studentbostäder, seniorbostäder, gruppboende, träningsbostäder samt boenden som innefattar viss omsorg, om inte vårdinslaget är för stort. Inom användningen får en- och två bostadshus samt flerbostadshus byggas.

Till bostäder hör även bostadskomplement som garage, parkering, tvättstuga, gäststuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Detaljplanen kan inte reglera bostäders upplåtelseform, det vill säga om det ska vara bostadsrätter eller hyresrätter.

Detaljplanen följer riktlinjerna för bostadsförsörjning 2015-2030, Gislaveds kommun som antagits av kommunfullmäktige 2015-10-29. Där ett av målen är att 800 nya bostäder ska tillkomma under 2015-2030 samt att 200 av dessa ska vara i form av seniorboende 70+ vilket möjliggörs av detaljplanen.

#### 3.7.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Genom egenskapsbestämmelser för kvartersmark kan kommunen precisera och avgränsa bebyggandets omfattning, placering, utformning, utförande, markens anordnande och vegetation, utfart, skydd av kulturvärden, rivningsförbud med mera.

Varje egenskapsbestämmelse ska ha stöd av och kunna hänvisas till en paragraf i plan- och bygglagen, PBL.

#### HÖGSTA BYGGNADSHÖJD

Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd betecknas på plankartan med romb där höjden anges i meter och har stöd i 4 kap 11 § första stycket 1 eller 4 kap 16 § första stycket i PBL.

Inom användningsområdet för flerbostadshus regleras högsta byggnadshöjden för nyttillkommen bebyggelse inom egenskapsområdet till 4,5 meter. I praktiken möjliggör byggnadshöjden en byggnad i 1,5 plan. Genom en byggnadshöjd på 4,5 meter bevaras platsens upplevelse samt att ny byggnation smälter in i omgivningen genom att begränsa byggnadens omfattning och utformning.

#### UTNYTTJANDEGRAD

Genom bestämmelsen om utnyttjandegrad regleras hur stor del av området som får bebyggas och betecknas med ett "e" och har stöd i 4 kap 11 § första stycket 1 i PBL. Inom kvartersmark bostäder är största byggnadsarean 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

## BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE (PRICKMARK OCH KORSPRICKAD MARK)

Genom egenskapsbestämmelsen prickmark regleras den mark som inte får förses med byggnad. Bestämmelserna har stöd i 4 kap 11 § första stycket 1 eller 4 kap 16 § första stycket i PBL.

I detaljplan används prickmark för att hålla ett bestämt avstånd till gata och gång- och cykelvägar. Syftet är att erhålla säkerhetsaspekter som trafik, tillgänglighet och brand. Denna egenskapsbestämmelse finns inom kvartersmark och betecknas med prickmark på plankartan.

## UTFART

Utfartförbud innebär i praktiken ett förbud mot in- och utfart mellan kvartersmark och allmänplatsmark GATA. Denna bestämmelse finns i korsningarna Nygatan/Dalgatan och Nygatan/Vallgatan.

Förbudet att upprätta in- och utfart sträcker sig 10 m in från respektive gata.

Bestämmelsen används främst för säkerhetsskäl och betecknas med ofyllda cirklar över användningsgränsen. Egenskapsbestämmelsen har stöd i 4 kap 9 § i PBL.

## 3.8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan men ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplan.

### 3.8.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### TIDSPLAN

Planen hanteras med utökat förfarande då planen inte är i enlighet med FÖP och ska efter samråd och granskning godkännas av bygg- och miljönämnden och sedan antas av kommunfullmäktige.

#### PRELIMINÄR TIDSPLAN

Beslut om samråd bygg- och miljönämnden: maj 2020

Beslut om granskning bygg- och miljönämnden: oktober 2020

Beslut om godkännande bygg- och miljönämnden: februari 2021

Beslut om antagande kommunfullmäktige: mars 2021

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att den antas i kommunfullmäktige om den inte överklagas.

#### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år och räknas från den dagen planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada den lider.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

#### HUVUDMANNASKAP

Gislaveds kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och underhåll av dessa. Fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

#### AVTAL

Markanvisningsavtal (TN.2019.25 handling: 889191) är upprättat mellan Gislaveds kommun och AB Gislavedshus om att försälja mark till Gislavedshus efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### 3.8.2 EKONOMISKA FRÅGOR

#### KOSTNADER

Kostnader som området genererar är arbetet med detaljplanen inklusive utredningar och bekostas av fastighetsägare i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, översvämningrisk med mera som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

#### INTÄKTER

Kommunens enda intäkt kommer från försäljningen av kvartersmark, på cirka 5400 m<sup>2</sup>.

### 3.8.3 TEKNISKA FRÅGOR

#### GATOR

Gislaveds kommun är väghållare för gator omkring planområdet och vid behov av nya eller ändrade till- och utfartsvägar krävs anslutningstillstånd. Anslutningar ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförandet gällande VGU (Vägar och gators utformning).

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet.

#### LEDNINGAR

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i alla tre gator som omger planområdet.

Det finns möjlighet för nya anslutningar. Vid eventuell flytt av kommunala ledningar bekostas det av exploatören. Inom området finns även E.ON Elnäts distributionsledningar, Skanova teleledningar och Svensk Statsnät.

#### DAGVATTEN

Det finns möjlighet att anslutna till kommunalt omhändertagande av dagvatten.

#### TRANSFORMATORSTATION

Det finns ingen transformatorstation inom planområdet.

### 3.8.4 FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

#### FASTIGHETS BILDNING

Ett led i genomförandet av en detaljplan kan vara fastighetsbildning. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, säkerställande av rätt till utfart, bildandet av gemensam parkeringsanläggningar med mera. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller i vissa fall bygg- och miljönämnden.

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Ölme stad 28:1. När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder, som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär.

- Avstyckning av del av Ölme stad 28:1 för bostadsändamål. En ny fastighet kommer att bildas.
- Fastighetsreglering för del av Ölme stad 28:1, från allmän platsmark, park och plantering, till fastigheterna Ölme stad 17:9 och 17:10.

#### SERVITUT OCH LEDNINGS RÄTT

Eventuella servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.

Ansvar för att trygga rättigheten för el- och teleledningar åvilar respektive ledningsinnehavare.

Detta kan ske antingen genom ledningsrätt eller servitut. Flytt av ledningar och transformatorstation som saknar servitut/ledningsrätt ska bekostas av ledningshavaren.

För detaljplan Ölme stad 28:1 inom Podalen behöver teleledningar flyttas för att möjliggöra framtida byggnation. Ledningarnas placering inom planområdet saknar servitut/ledningsrätt och ska



där med flyttas. Flytten ska bekostas av ledningshavaren, Skanova AB.

Inom planområdet finns elledningar tillhörande E.ON AB. Ledningarnas placering inom planområdet saknar servitut/ledningrätt och kan eventuellt behöva flyttas. En eventuell flytt avgörs vid planering av en framtidig exploatering. En flytt av ledningarna ska bekostas av ledningshavaren, E.ON AB.

### 3.9 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Ansvarig handläggare för detaljplanen är planarkitekt Wasim Fanari, bygg- och miljöförvaltningen, Gislaveds kommun. I arbetet har dessutom stadsarkitekt Sven Hedlund, mark och exploateringschef Ria O. Andersson, teknisk chef Peter Edvinsson, bygglovsingenjör Mohamad Khalaf och utvecklingsledare Susanne Härenstam deltagit.

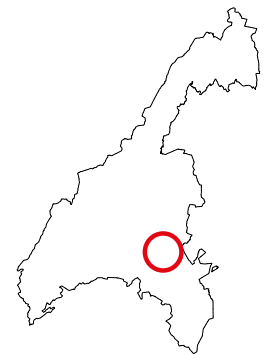
Gislaveds kommun, maj 2021

Wasim Fanari  
Planarkitekt

Sven Hedlund  
Stadsarkitekt

# Ny detaljplan för del av Ölme stad 28:1 inom Podalen i Reftele

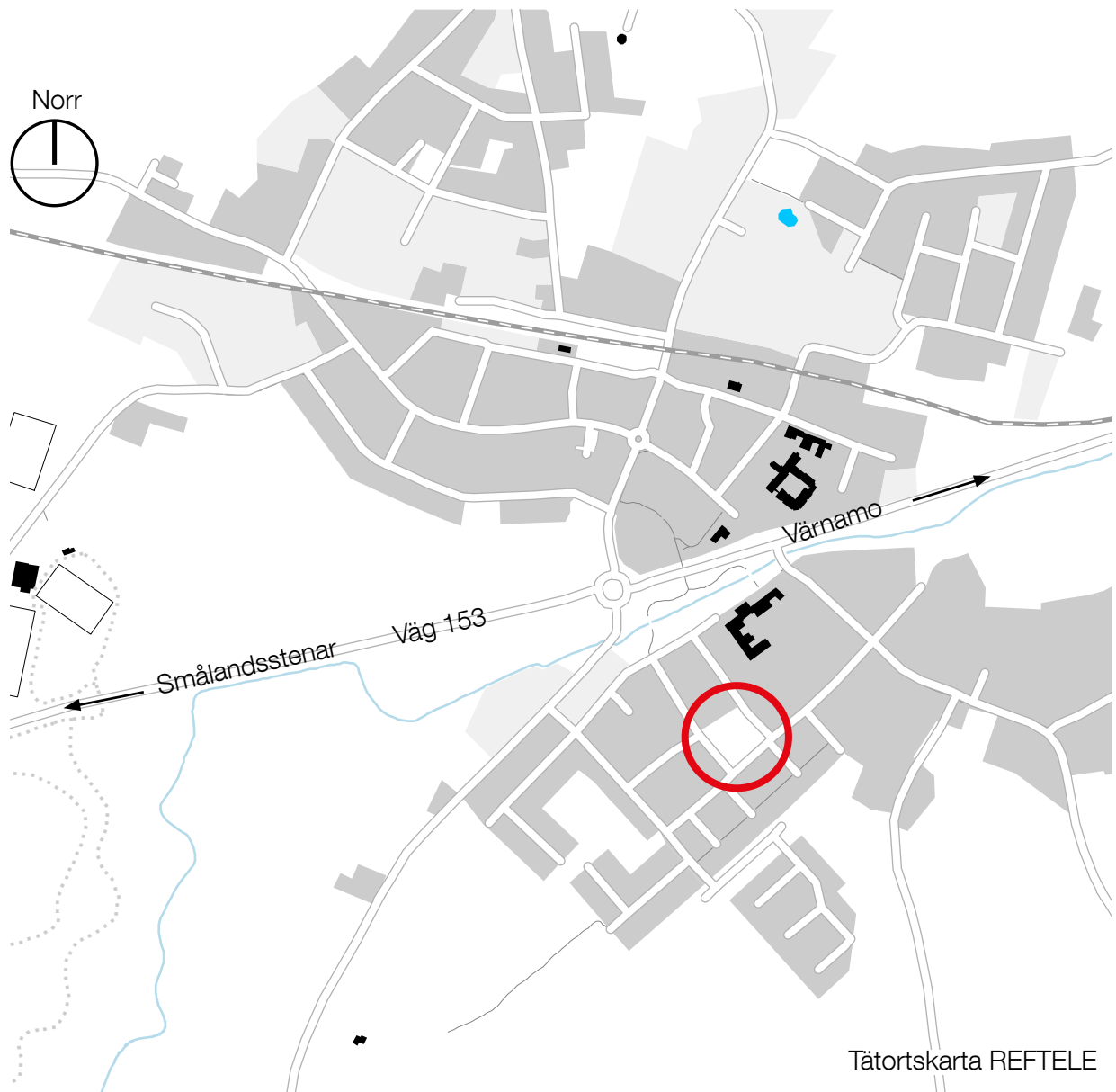
Gislaveds kommun, Jönköpings län



Gislaveds kommun

## 4. BEHOVSBEDÖMING

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 4 kap 34 § i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och enligt 6 kap 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808). Behovsbedömningen görs för att utreda om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan för vissa utpekade ändamål.



Tätortskarta REFTELE



Flygfoto över planområdet från sydöst  
 - - - - - Ungefärlig planområdesgräns.

#### 4.1 PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är belägt i södra Reftele söder om väg 153 bland villabebyggelse inom Podalen. Söder om planområde ligger Nyckelpigans förskola och ca 100 meter norr om planområdet ligger Ölme stadskolan. Den omgivande bebyggelsen består i övrigt i huvudsak av en och en halvplans villor. Planområdets area är cirka 5400 m<sup>2</sup> och ägs idag av Gislaveds kommun. På begäran om planbesked från AB Gislavedshus beslutade Bygg- och miljönämndens utskott Gislaved den 12 december 2019 att lämna positivt planbesked.

Befintlig detaljplan pekar ut området för allmänt ändamål (park och plantering). Gislaveds kommun äger området och har för avsikt att pröva markens lämplighet för flerbostadsändamål med tillhörande ytor för parkering.

För detaljplanen har en geoteknisk undersökning genomförts för Ölme stad 28:1, Gislaved "Markteknisk undersökningsrapport, MUR", upprättad av BGK AB, Arb. nr. 2020-017, daterad 2020-03-31. Jorden från markytan utgörs av mull med en mäktighet på 0,25-0,55 meter. I vissa punkter förekommer fyllning mullskiktet. Fyllningens underkant ligger på 0,5 till minst 1,0 meters djup och består av sand, grus, silt, lera och mull. Under mull- och fyllnadsskiktet utgörs jorden huvudsakligen av lera och silt eller finkornig morän. I vissa punkter förekommer ställvisa skikt av sand. Marken bedöms lämplig för den tänkta exploateringen.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

#### 4.2 PLANENS STYRANDE EGENSKAPER

Planens intention är att pröva lämpligheten att anlägga flerbostadshus på del av Ölme stad 28:1 inom Podalen i Reftele med maximal byggnadshöjd 4,5 meter samt 30% byggnadsarea av fastigheten. Planen möjliggör därmed 12-20 bostäder i flerbostadshus i maximalt 1,5 våning. Planområdet ligger i södra delen av Reftele. Området består idag av en gräsyta och är kommunägd.

### 4.3 PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER

Detaljplanens genomförande innebär att bebyggelsen på kvartersmark kan bestå av flerbostads-  
hus upp till 4,5 meter högt, vilket i praktiken medger 1,5 våning. Byggrätten inom kvartersmarken  
är begränsad vilket säkerställer att platsen inte blir överexploaterad. Avsikten är att bygga 12-18  
lägenheter och det innebär att biltrafiken kommer att öka en aning till och från området.  
Exploateringen resulterar i större areal hårdgjorda ytor som byggnader, vägar och parkering vilket  
påverkar möjligheten till infiltration.

Översiktliga bullerberäkningar visar inte på att några bullervärden kommer att överstigas och  
detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för buller.

### 4.4 BEDÖMNING

Marken inom planområdet bedöms som lämplig att bebygga och planens påverkan på miljön  
som liten.

Inga miljömål, miljö kvalitetsnormer eller riksintressen påverkas negativt.

Planen bedöms inte medföra betydande miljö påverkan och därmed erfordras ingen  
miljöbedömning.

Gislaveds kommun, maj 2021

Wasim Fanari

Bilaga:  
Checklista behovsbedömning



## 5. BILAGOR

### 1. CHECKLISTA BEHOVSBEDÖMNING.

# Ny detaljplan för del av Ölme stad 28:1 inom Podalen i Reftele

Gislaveds kommun, Jönköpings län

## BILAGA: CHECKLISTA BEHOVSBEDÖMNING

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor		Li-ten	Li-ten		Stor			
<b>Miljö</b>									
Miljö kvalitetsnormer							x		Inga MKN bedöms överskridas
Miljömål (regionala)							x		Detaljplanen bedöms inte inverka på kommunens arbete att nå miljömålen
<b>Energi och naturresurser</b>									
Befintlig infrastruktur			x						Planområdets läge är positivt då det ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse
Mark							x		
Vatten								x	
<b>Riksintresse</b>									
Naturvård								x	
Kulturmiljövård								x	
Infrastruktur								x	
Friluftsliv								x	
Jordbruk								x	
<b>Kulturmiljö och landskapsbild</b>									
Stads- och landskapsbild								x	
Fornminne								x	
Kulturhistorisk miljö								X	
<b>Natur</b>									
Naturresevat								X	
Natura 2000								X	
Växt- och djurliv								x	
Biotopskydd								X	
Områdes- och störningsskydd								x	
<b>Påverkan på vatten</b>									
Strandskydd								x	
Dagvatten				x					
Grundvatten							X		

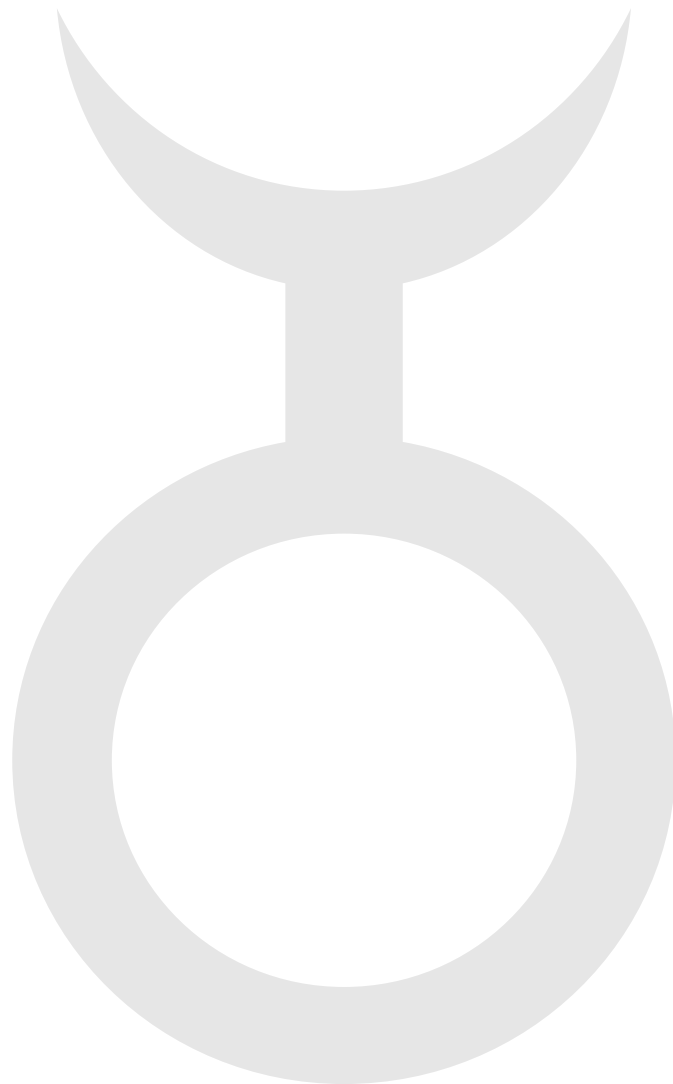
	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor		Li-ten	Li-ten		Stor			
<b>Föreningar</b>									
Företrad mark									
Avfallshantering							x		
<b>Hälsa (planens påverkan på människor)</b>									
Buller, trafik							x		
Buller, verksamheter							X		
Luftkvalitet							x		
Radon							x		Radonmätningar inom området visar värden inom låg - och normalriskområde. Radonskyddat byggande rekommenderas
Strålning, vibrationer och ljus							x		
<b>Säkerhet</b>									
Trafik			x						Planen möjliggör fler in- och utfarter.
Brand							x		
Explosion							X		
Översvämning							X		
Ras och skred								x	
Farligt gods								x	
<b>Planer och program</b>									
Översiktsplaner			x						Avviker från FÖP.
Gällande detaljplaner								x	
Pågående planläggning								X	
Mellankommunala intressen								x	

Kommunens bedömning

Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan	x
Genomförandet ger viss, men ej betydande miljöpåverkan	
Genomförandet riskerar att medföra betydande miljöpåverkan	
Andra lokaliseringalternativ bör utredas	

Miljöbedömning behövs	
Miljöbedömning behövs inte	x

Handläggare: Wasim Fanari  
Datum: maj 2021



BYGG OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved  
BESÖKSADRESS Storgatan 1 TFN 0371-810 00 (kontaktcenter)  
E-POST [kommunen@gislaved.se](mailto:kommunen@gislaved.se) WEBBPLATS [gislaved.se](http://gislaved.se)