



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

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Utökat förfarande  
Plan- och bygglagen (SFS  
2010:900)

PLAN.2019.01

Planens beteckning: S227

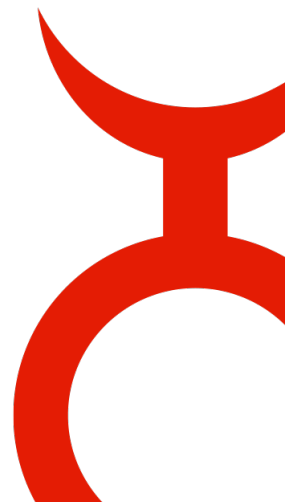
Påbörjad 2020-03-24

Antagande 2025-05-19

Laga kraft 2025-11-07

Genomförandetidens slut

2030-11-07



#### Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Seigo Oguni och stadsarkitekt Sven Hedlund på samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit medarbetare från nedan förvaltningar:

kommunstyrelseförvaltningen, samhällsutvecklingsförvaltningen samt räddningstjänsten.



## Så här görs en detaljplan

**UPPDRA** En plan initieras av en beställare genom en ansökan om planbesked. Det är kommunen som beslutar om planbeskedet och (vid positivt planbesked) tar beslut om att påbörja en detaljplan.

**SAMRÅD** Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Samhällsutvecklingsnämnden, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

**GRANSKNING** Efter samrådet sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planförslaget revideras utifrån de ändringar som synpunkterna medfört till. Efter beslut skickas en uppdaterad version av planförslaget ut för granskning.

**ANTAGANDE** Efter granskning sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget bearbetas och ändras i begränsad omfattning. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får meddelande om det i samband med att förslaget antas av kommunen.

**ÖVERKLAGANDE** Under tre veckor från det att antagandebeslutet har publicerats på kommunens digitala anslagstavla ([gislaved.se](http://gislaved.se)) har de, vars synpunkter som inte blivit tillgodosedda, möjlighet att överklaga beslutet.

**LAGA KRAFT** Planförslaget får laga kraft om ingen överklagat. Om planen överprövas får planen laga kraft först då ärendet är avgjort i domstol.



# Innehållsförteckning

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Så här görs en detaljplan.....                                                | 3  |
| 1. Handlingar .....                                                           | 5  |
| 2. Sammanfattning av detaljplanen .....                                       | 11 |
| 3. Planens syfte och huvuddrag .....                                          | 12 |
| 4. Genomförandetid.....                                                       | 12 |
| 5. Ställningstaganden .....                                                   | 12 |
| Översiktsplaner.....                                                          | 12 |
| Detaljplaner.....                                                             | 13 |
| Riksintressen.....                                                            | 14 |
| Mellankommunala intressen .....                                               | 14 |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken.....                   | 15 |
| Vattenskyddsområde.....                                                       | 15 |
| Strandskydd.....                                                              | 15 |
| Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.....                               | 19 |
| 6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....                       | 21 |
| Natur.....                                                                    | 21 |
| Geotekniska förhållanden.....                                                 | 24 |
| Fornlämningar, kulturminnen och särskild värdefull kulturhistorisk miljö..... | 26 |
| Bebyggelse.....                                                               | 27 |
| Gator och trafik .....                                                        | 33 |
| Teknisk försörjning.....                                                      | 39 |
| 7. Miljö, hälsa och säkerhet.....                                             | 45 |
| Miljökvalitetsnormer .....                                                    | 45 |
| Översvämningsrisker .....                                                     | 50 |
| Förorenad mark.....                                                           | 53 |
| Sol- och skuggförhållanden.....                                               | 57 |
| Brandrisk och explosionsrisk .....                                            | 58 |
| Farligt gods .....                                                            | 58 |
| 8. Genomförandefrågor .....                                                   | 60 |
| Huvudmannaskap.....                                                           | 60 |
| Organisatoriska frågor .....                                                  | 60 |
| Ekonomiska frågor .....                                                       | 62 |
| Tekniska frågor .....                                                         | 63 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                                               | 64 |
| 9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande.....                  | 69 |
| Miljö- och hälsoaspekter.....                                                 | 69 |
| Jämlikhet och rekreativa- samt social aspekter .....                          | 70 |
| Säkerhetsaspekter .....                                                       | 70 |
| Barnperspektiv.....                                                           | 70 |
| 10. Detaljplanens regleringar .....                                           | 71 |

## 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 (KF, 2016-12-15)

Gislaveds kommuns översiktsplan som ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

#### Fördjupning av översiktsplan för Gislaved och Anderstorp (KF, 2024-06-17)

Fördjupningen utgör ett viktigt strategiskt underlag för fortsatt planering och lovprövning av mark- och vattenområden inom fördjupningens avgränsning.

#### Gällande detaljplaner m.m.

S16 Stadsplan för Gyllenfors municipalsamhället i Anderstorps socken (1937)

S69 Ändring av stadsplanen för kvarteret Friden m.fl. (1960)

S75 Ändring av stadsplanen för kvarteret Åviken m.fl. (1960)

S159 Ändring och utvidgning av del av stadsplanen för Gislaveds samhälle (1982)

S205 Detaljplan för Gislaved 2:105 m.fl. Norra Infarten i Gislaved (2007)

S217 Detaljplan för del av kvarteret Ängsdal, Smålandiagatan i Gislaved (2013)

#### Gestaltningssprogram

Syftet med detta gestaltningssprogram är att beskriva den ambition som Gislaveds kommun har gällande utformning av kvartersmark och allmän platsmark vid genomförande av handelsområdet i detaljplan för del av fastigheten Gislaved 2:29 m.fl. SMÅLANDIA 2.0 i Gislaved. Kommunens ambition är att handelsområdet ska uppfattas som attraktivt, trivsamt och grönskande samt att de miljöer som skapas är långsiktigt hållbara. Målet att skapa en attraktiv handelsplats som innehåller mer värden utöver handel.

Programmet är tänkt att användas som ett vägledande dokument vid försäljning och exploatering av kvartersmark.

Programmet ska läsas ihop med detaljplanen för del av fastigheten Gislaved 2:29 m.fl. SMÅLANDIA 2.0 i Gislaved. Åtgärderna ska också följa intentionerna i Stadsmiljöprogrammet för Gislaved, Anderstorp och Smålandsstenar antaget av KS 2020-12-09.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunens undersökning om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § MB. Kommunens bedömning är att detaljplanens miljöpåverkan är liten, därmed upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. Uppdaterade utredningen finns i sin helhet som en bilaga till planbeskrivningen.

## Granskningsutlåtande

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

## Utredningar

Här listas och beskrivs de utredningar som legat till underlag för detaljplanen.

### Översiktlig geoteknisk undersökning (inkl. hydrologi och markradon)

Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB har 2021-08-31 tagit fram en geoteknisk undersökning för att kontrollera jordens geotekniska egenskaper och grundvattenförhållande samt markens radonhalt. Den uppdaterade utredningen finns i sin helhet som en bilaga till planbeskrivningen.

### Västra delen, handelsområde

För att göra området byggbart krävs att vatten avleds på ett fungerande sätt. Eventuellt kan en viss höjning av marknivå krävas jämfört med nuvarande nivå beroende på var grundvattennivå hamnar efter dikningsåtgärder. Grundläggning av lättare hallar bedöms preliminärt kunna ske på mark. Mer detaljerade undersökningar utförs i samband med projektering av nya byggnader för att bestämma förfaranden vid grundläggningar.

### Östra delen, bostadsområde

Uppfyllningar bör utföras med packad friktionsjord i lägen för planerade byggnader och gator så det blir möjligt att grundlägga utan att förstärkningsåtgärder krävs. Det kan bli aktuellt att leda vatten från västra delen genom det här området. Mot bakgrund av förekommande sand och befintlig växtlighet bedöms stabiliteten god med nuvarande förhållande. Om marken fylls upp vid planerad byggnation kommer stabiliteten bli bättre.

### Radon

Marken klassas som lågradonmark. I dag rekommenderas generellt att byggnation anpassas till att marken utgörs av normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande.

### Bullerutredning, Smålandia 2, Gislaveds kommun

ÅF-Infrastructure AB (Efterklang) har utrett hur närliggande vägar och ökad trafikalstring påverkar detaljplanområdet ur bullersynpunkt.

Planerade bostäder klarar de krav som ställs för Smålandia för trafikbuller mot fasad, såvida villor längs med Norra Nissastigen nyttjar tyst sida.

Befintliga hus längs med planerad gata i detaljplansområde klarar samtliga riktvärden som ställs. Den uppdaterade utredningen finns i sin helhet som en bilaga till planbeskrivningen.

### Dagvatten- och skyfallsutredning, Detaljplan för del av fastigheten, Gislaved 2:29 m.fl. Smålandia 2.0 i Gislaved

ÅF-Infrastructure AB (AFRY) har tagit fram en dagvattenutredning (2022-08-19) som undersöker befintliga och framtida flöden som kommer av detaljplanen, konsekvenser av skyfall samt hantering av föroreningar i dagvattnet. Utredningen ger förslag på lösningar som fungerar med kända förutsättningar för planområdet. Uppdaterade dagvattenutredningen finns i sin helhet som en bilaga till planbeskrivningen.

Efter exploatering ökar flödet markant till följd av att andelen hårdgjord yta ökar samt inkludering av en klimatfaktor. Total erforderlig fördröjningsvolym för att fördröja dagvatten så att flödet vid ett 30-årsregn från planområdet inte ökar jämfört med befintlig situation har beräknats. För att uppnå fördröjningsvolymen föreslås en kombination av olika anläggningar.

Dagvatten från handelsområdena föreslås ledas till en dagvattendamm, längs gatan genom planområdet föreslås svackdiken och en långsmal torr damm/överdämningsyta och för att fördröja dagvatten från bostadsområdet

föreslås ytterligare en dagvattendamm. Föreslagna fördröjningsåtgärder bidrar även med rening av dagvatten. Samtliga föroreningar minskar i både koncentration och mängd efter rening.

Diket passerar en trumma under en gång- och cykelväg inom området samt en trumma under Norra Nissastigen ut ur planområdet. Detta dike bör behållas då det har naturvärden som är viktiga att bevara.

De planerade bostadsområdena är till stor del placerade i dessa lågpunkter, även gatan genom området passerar lågpunkterna. För att inte byggnader ska ta skada vid skyfall samt att framkomligheten på gator ska begränsas måste lågpunkterna byggas bort där nya vägar och byggnader planeras. Med hänsyn till skyfall och de befintliga lågpunkter som finns inom planområdet har en principiell höjdsättning tagits fram.

Enligt MSB:s översvämningskartering (2021) utmed Nissan innebär ett klimatanpassat 100-årsflöde ingen risk för att planområdet ska drabbas av översvämning.

## Översiktlig miljöteknisk markundersökning Gislaved 2:29 m.fl. (Smålandia 2.0)

Vatten och Samhällsteknik AB har 2022-06-30 bedömt risker med föroreningar i mark inom planområdet för fastigheten, Gislaved 2:29 m.fl. Smålandia 2.0 i Gislaved på uppdrag av Gislaveds kommun. Utredningen finns i sin helhet som en bilaga till planbeskrivningen.

Sammantaget har den miljötekniska undersökningen vid Smålandia 2.0 inte påvisat några föroreningshalter i jord och sediment över använda riktvärden/bedömningsgrunder. Rester av bekämpningsmedel har påträffats dels i f.d. banvallen, samt dels inom fastighet Ängsdal I. Halterna är dock så pass låga att de inte bedöms utgöra någon risk för varken människor, djur eller markmiljön.

Utifrån nu utförd undersökning samt fotodokumentation från grävning av fjärrvärme 2014 har inga kablar påträffats i banvallen. Sammantaget bedöms föroreningsnivån i banvallen vara låg utifrån utförd miljöteknisk markundersökning.

I nuläget bedöms inga ytterligare undersökningar eller åtgärder vara nödvändiga för planerad markanvändning med huvudsakligen handel och bostäder. Vid framtida schaktning inom undersökningsområdet bör dock okulär kontroll av schaktmassor utföras, utom i orörd skogs- mark, då endast ett fåtal provpunkter undersökts och potentiell risk finns att föroreningar kan ha missats.

## Naturvärdesbedömning (NIV), naturvärdesbedömning och groddjursinventering för detaljplan Smålandia 2.0

Calluna AB utfört en naturvärdesinventering augusti 2020 av planområdet vid Smålandia i Gislaveds kommun. Calluna AB rekommenderade även att en groddjursinventering genomförs under våren 2021 eftersom lämpliga habitat i form av sumpskogar, diken och vattendrag påträffats vid fältinventeringen. Då pekades det ut fyra områden med påtagliga värden och tre områden med visst naturvärde. Inom inventeringsområdet finns ingen skyddad natur enligt 7 kap miljöbalken. En skyddad art enligt artskyddsförordningen noterats i form av revlummer som förekommer spritt inom inventeringsområdet. Det aktuella projektet berör inte skyddade områden enligt 7 kap miljöbalken.

Miljöenheten på Gislaveds kommun har gjort en naturvärdesbedömning, september 2020 för att begränsa de områden som Calluna AB pekat ut med påtagliga naturvärden och bedöma vilka av de områden som är extra värdefulla.

Utifrån rekommendation i Calluna ABs naturvärdesinventering utförde miljöenheten på Gislaveds kommun en groddjursinventering under våren 2021 i de blöta och sumpiga delarna av inventeringsområdet för att kunna säkerställa eller utesluta eventuella groddjursförekomster. Inga groddjur observerades, varken under dag- eller kvällsbesök på området.

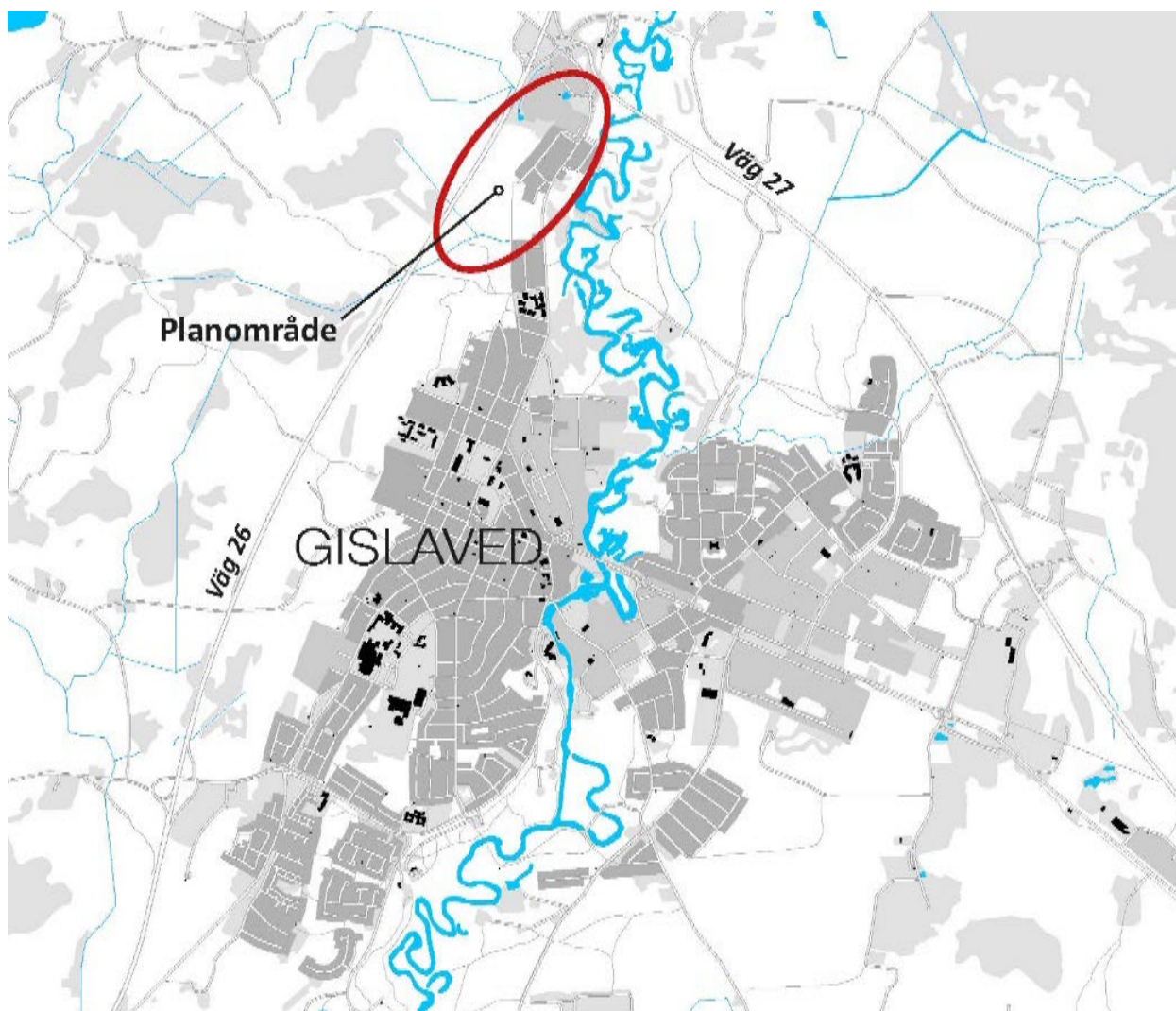
Utredningen finns i sin helhet som en bilaga till planbeskrivningen.



Gislaveds kommun - Gislaved



Flygfoto över planområdet från sydost



Lokalisering av planområdet i en tätortsöversikt – Gislaved

## 2. Sammanfattning av detaljplanen

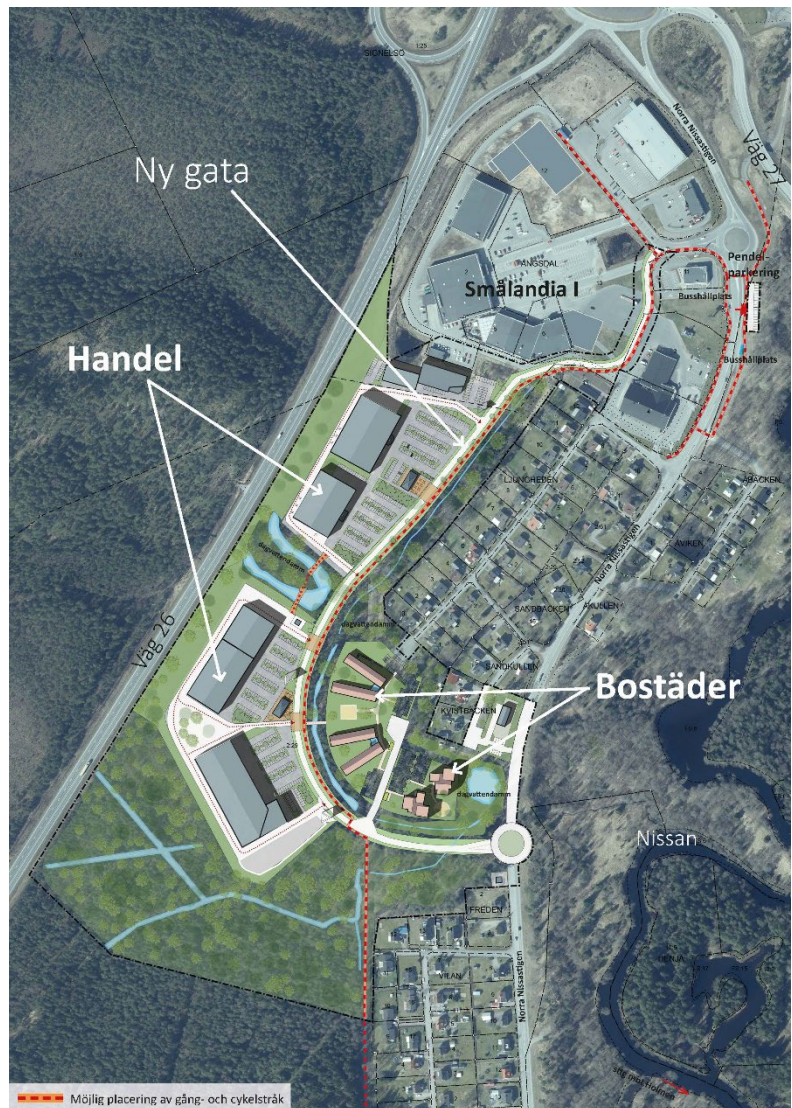
Planområdet är beläget i norra delen av Gislaveds tätort, mellan väg 26 och Norra Nissastigen. Planområdet utgör cirka 20 ha mark. Planens syfte är att marken söder om befintligt handelsområde vid Smålandia ska planläggas för handel. Handelsområdet ska sträcka sig söder ut längs väg 26. Området i sydost som gränsar till befintlig bostads bebyggelse planläggs för bostäder. Utökningen av ytan på befintlig pendelparkering (andra sidan av Norra Nissastigen) prövas också genom detaljplanprocessen.

Planförslaget medger byggrätter med cirka 6,4 ha för handelsändamål och cirka 1,6 ha för bostadsändamål. Planförslaget medger anläggning av en kommunal gata genom området för att klara en bra angöring till och från planområdet. Anslutning från den nya kommunala gatan till Norra Nissastigen kommer att ske via en cirkulationsplats för en välordnad och säker trafikföring förbi det föreslagna handelsområdet. Del av marken (vid Nissan) omfattas av strandskydd.

Planförslaget medför utbyggnad av cirka 1 km gata, ungefär lika långt gång- och cykelväg samt byggnation av några antal säkra gång- och cykelpassager. I förslaget har en stor hänsyn tagit till att öka tillgängligheten till området för såväl gående, cyklister som för bilister med ambitionen att skapa en välfungerande, attraktiv samt hållbar stadsmiljö som upplevs trygg och säker. Nya gång- och cykelstråk föreslås i gång- och cykelnätet.

För att uppnå fördröjningsvolymen föreslås en kombination av olika anläggningar i form av dagvattendamm, svackdike samt torr damm/överdämningsyta. Föreslagna fördröjningsåtgärder bidrar även med rening av dagvatten.

Riskerna från olika riskkällor har utretts och tagits hänsyn till i detaljplanen. Bullerpåverkan från de utökade trafikmängderna har utretts och redovisats.



Illustrationsbild, förslag till möjlig markanvändning

### 3. Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att marken söder om befintligt handelsområde, Smålandia ska planläggas för handel. Handelsområdet ska sträcka sig söder ut längs väg 26. Området i sydost som gränsar till befintlig bostads bebyggelse planläggs för bostäder. För att klara en bra angöring till och från planområdet anläggs en kommunal gata genom området, från Norra Nissastigen i söder till befintligt handelsområde Smålandia i norr. För att kunna angöra planområdet från Norra Nissastigen kommer en cirkulationsplats att anläggas. Genom området finns befintlig cykelväg, som kompletteras med ytterligare sträckning.

Utökningen av ytan på befintlig pendelparkering på andra sidan av Norra Nissastigen kommer också att prövas och säkerställas.

Planen upprättas med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planförslaget är av betydande intresse för allmänheten men antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden och möjlighet finns för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningsskedet. Planen antas av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun.

### 4. Genomförandetid

Innan genomförandetiden börjar löpa för detaljplanen, får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförandetiden börjar löpa och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja med undantag från andra stycket i 4 kap. 39 § Plan- och bygglagen.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen fått laga kraft. Angiven tid bedöms som rimlig för att genomföra detaljplanen. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § Plan- och bygglagen.

### 5. Ställningstaganden

Nedan redovisas påverkade riksintressen samt relevanta ställningstaganden och beslut av Gislaveds kommun.

## Översiktsplaner

**Fördjupning av översiktsplan för Gislaved och Anderstorp (KF, 2024-06-17)**

I denna är den västra delen av planområdet utmed väg 26 utpekad för verksamhet som externhandel, restauranger och hotell.

Verksamhetsområdet kräver en utbyggd av både kommunikationer samt teknisk infrastruktur. Det ska vara möjligt att angöra området med olika transportslag samtidigt som området ska säkerställa en del av en sammanhängande cykelbana mellan Gislaved och Hestra.

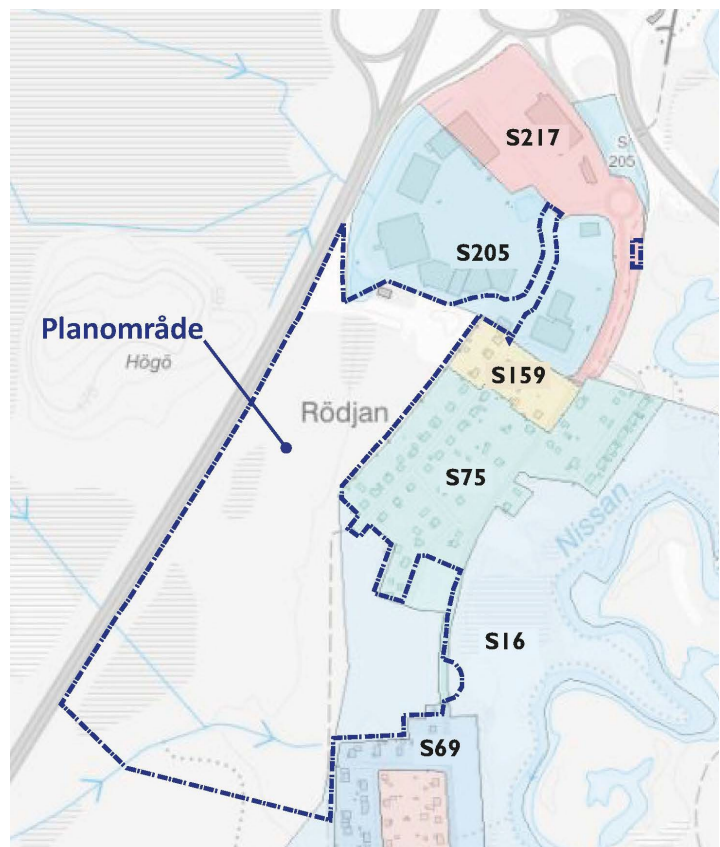
Den östra delen av planområdet är utpekad som nytt område för villor, parhus och flerbostadshus med närhet till handelsområdet Smålandia. Området är ett oexploaterat skogsområde. Det ligger i anslutning till ett befintligt bostadsområde i norr. Området bedöms kunna inrymma både lägenheter och villatomter. Uppförandet av en ny gata i anslutning till Norra Nissastigen kan komma att innebära en ny trafiklösning. Aktuellt detaljplaneförslag följer den fördjupade översiktsplanens intentioner.

## Detaljplaner

Största delen av planområdet utmed väg 26, är idag inte planlagd. I norra delen av området berörs detaljplan S 205 (antagen 2007). Området som berörs är planlagt för handel och kontor och har medtagits inom planområdet för att kunna ändra nuvarande markanvändning till allmän platsmark (gata och natur) och säkerställa markens lämplighet för detta användningsändamål.

I öster berörs i begränsad omfattning två gällande stadsplaner (S 75, antagen 1960 och S159, antagen 1982). I S75 är marken till största delen planlagd för bostäder men en yta i sydöstra delen av befintlig detaljplan är planlagd för garageändamål. Den delen har medtagits inom planområdet för att kunna ändra nuvarande markanvändning till kvartersmark för handels- och centrumändamål.

I sydöstra delen av planområdet berörs stadsplan S 16 (upprättad 1940). Området som berörs är utpekad för parkändamål. Den delen har medtagits inom planområdet för att kunna ändra nuvarande markanvändning till kvartersmark för bostadsändamål och delvis till allmän platsmark (natur,



Sammanställning av gällande

park och gata). Planområdet gränsar till stadsplan S69 (upprättad 1960) i sydost.

På andra sidan Norra Nissastigen berörs en del av detaljplan S 217 (antagen 2013). Området som berörs är idag planlagt för huvudgata och har medtagits inom planområdet för att möjliggöra utvidgning av befintlig pendelparkering.

Möjligheten att etablera handels- och bostadsområde söder om befintligt handelsområde ska utredas i detaljplan.

## **Riksintressen**

Riksintressen är områden som beskrivs och följer 3 kap och 4 kap i miljöbalken. Det är den nationella myndighetens ansvar att peka ut vilka områden som är klassad som riksintresse.

## **Trafik kommunikation**

Kommunikationer av nationell betydelse i närheten av planområdet är riksväg (RV) 26 och riksväg 27. Båda vägarna passerar strax utanför planområdet och är av riksintresse för kommunikation. RV 26 är belägen utmed planområdet. RV 26 kopplar i sin tur samman Gislaveds kommun med Halmstad söderut och Jönköping/riksväg 40 i nordlig riktning. Detta riksintresse har byggandsfria områden i form av naturmark på 30 meter från vägområdeskant. RV 27 kopplar samman Gislaveds kommun med Borås och Göteborg i nordvästlig riktning samt Värnamo och Växjö i sydöstlig.

## **Naturvård**

Nissan är utpekad riksintresse, med syfte att bevara dess värdefulla meandrar, korvsjöar och nipor (erosionsbranter). Dessa värden är kopplat till marken allra närmast ån samt spår av tidigare meandersystem. Den buffertzonen som är tilltagen för att skydda värdefull mark är cirka 100 meter. Dessa 100 meter slutar vid gamla riksväg 26 idag Norra Nissastigen med tillhörande förlängning norrut.

## **Mellankommunala intressen**

Det mellankommunala intresset omfattar främst fortsatt transport av varor och människor på väg 26 och 27.

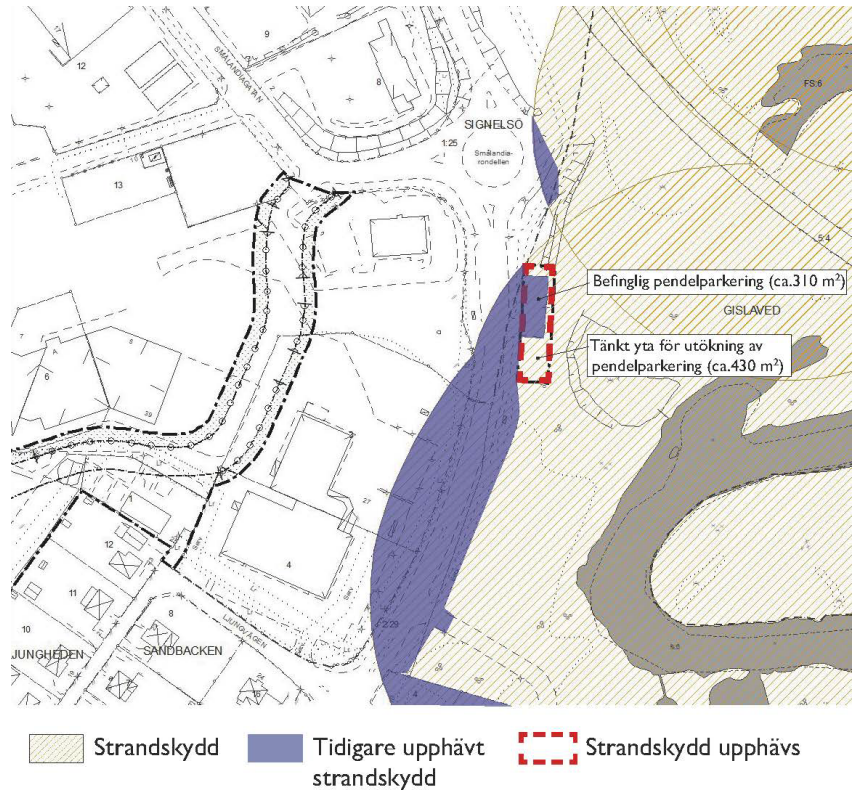
Nissan utgör ett mellankommunalt intresse för uppströms och nedströms liggande kommuner utmed ån. Det mellankommunala intresset omfattar främst intresseområdena naturmiljö, rekreation och turism. För nedströms kommuner utgör även vattenkvaliteten ett intresseområde.



fullbelagd. Behovet av en pendelparkering är stort i området. Planens genomförande förutsätter ett upphävande av strandskyddet inom den föreslagna delen av allmän platsmark, P-PLATS som är avsatta för pendelparkering utmed Norra Nissastigen. Kommunen anser att det är rimligt att utvidgning av pendelparkeringen kan ske i angränsat läge.

## Upphävande av strandskydd

En kommun får enligt plan- och bygglagen (PBL, 4 kap 17 §) i detaljplan bestämma att strandskyddet enligt miljöbalken (MB, 7 kap 18 §) ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska, för att strandskyddet ska kunna upphävas, väga tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet inom planområdet upphävs först när detaljplanen fått laga kraft.



För att upphäva strandskyddet för aktuella områden måste särskilt skäl åberopas för respektive markområde inom strandskyddat område.

Miljöbalken 7 kap 18c §, som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Den separata nordöstra delen av planområdet omfattas av strandskyddat område för Nissan. Marken som tas i anspråk för pendelparkeringen är en gammal vägbank. Planerade trafikåtgärder utgör del i att effektivisera. Planförslaget innebär utökning av pendelparkeringen med en yta på cirka 430 kvm och fortsatt användning av den befintliga pendelparkeringen med en yta på cirka 310 kvm planläggs både för P-PLATS (allmän platsmark). Här anses strandskyddet kunna upphävas med hänvisning till skälet som beskrivs nedan.

Ytan för befintlig pendelparkering (Markerat i mörkblå färg på bilden nedan.)

Strandskyddet som täcker ytan för befintlig pendelparkeringsplats är upphävt idag enligt gällande detaljplanen S217, men strandskyddet återinträder vid ny planläggning.

Den befintliga pendelparkeringen är idag väl använd och ofta fullbelagd. Läget har betydelse i och med intilliggande gång- och cykelväg samt busshållplatser. Koppling mellan tätorten Gislaved och handelsområde Smålandia via befintlig gång- och cykelväg, Norra Storgatan och Norra Nissastigen är viktig för kommunens invånare, näringsliv och besökare. Samresandet och resandet med kollektivtrafik bidrar till en mer hållbar och effektiv transportinfrastruktur samtidigt som det främjar social interaktion och minskar miljöpåverkan.

Genom att fortsätta använda befintlig in- och utfart och en pågående trafikverksamhet bedöms den befintliga pendelparkeringen främja områdets utveckling och ge långsiktiga fördelar (ekonomiskt och miljövänligt) för samhället. Därmed behöver kommunen behålla denna pendelparkeringsyta och funktionen i befintlig plats. Växtlivet som ämnas skyddas har redan begränsats.

Strandskyddet som täcker den befintliga pendelparkeringsplatsen anses kunna upphävas med hänvisning till skälet att marken för den befintliga

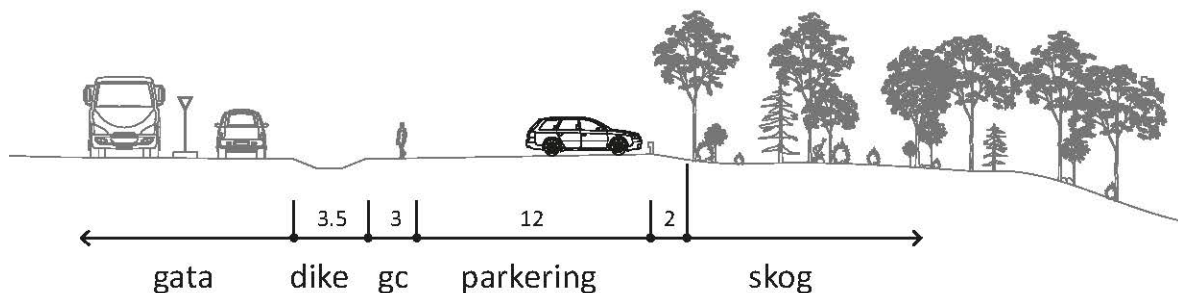


pendelparkeringen redan är ianspråktagen på så sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. (18 c § skäl 1).

#### Utökning av pendelparkering (Markerat i ljusblå färg på bilden ovan)

Befintlig pendelparkering är välanvänt och ofta fullbelagd idag. Behovet av en pendelparkering är stort i området. Därmed har kommunen avsikt att utöka parkeringsyta i anslutning till den befintliga pendelparkeringsplatsen. Detta bedöms vara ett angeläget allmänt intresse och medverka till en positiv utveckling genom samresande.

Gång- och cykelvägen och busshållplatsen som finns längs östra sidan Norra Nissastigen används av allmänheten är befintliga och läget bedöms också vara ett angeläget allmänt intresse. Gång- och cykelvägar kan främja hållbara transportlösningar och öka tillgängligheten för invånare och besökare. Det kan också bidra till att minska behovet av biltrafik och därigenom minska miljöpåverkan och trängsel i området. För att kollektivtrafik ska ses som ett attraktivt alternativ och för att öka resandet med kollektivtrafik bedömer kommunen att det är lämpligt att utvidgning av pendelparkeringen ska kunna ske i anslutning till den befintliga parkeringen. Genom att fortsätta använda befintliga pendelparkering, in- och utfart och utvidga den pågående trafikverksamheten bedöms utökning av pendelparkeringsyta medverka till en positiv utveckling genom samresande och ge långsiktiga fördelar (ekonomiskt och miljövänligt) för samhället. Utvidgningen kan inte genomföras utanför området eftersom läget har betydelse i och med befintlig pendelparkeringsyta, intilliggande gång- och cykelväg samt busshållplatser. (18 c § skäl 4).



Sektionsbild a-a' (Se föregående bild för upphävande av strandskydd))

Eftersom dagens pendelparkering är underdimensionerad då det uppstår en trafikfara när backande fordon måste korsa gång- och cykelbanan för att kunna svänga ut från parkeringen. Det krävs en 5 meter djup parkeringsficka med 7 meter bakomvarande yta för utbackning. När pendelparkeringen utökas för att svara mot behovet av parkering, kommer fler fordon att backa ut i befintliga gång- och cykelbanan om inte djupet utökas. Den

pendelparkering som planeras kommer att behöva 14 meters djup. Detta mått är nödvändigt för att bilarna inte ska köras ut i gång- och cykelvägen när de backar. Parkerings längd blir totalt cirka 53 meter lång. En exploatering öster om Norra Nissastigen och inom riksintresset ska ske med stor försiktighet.

På plankartan upphävs strandskyddet genom en administrativ bestämmelse för allmän plats (a1) i detaljplanen för del av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinjen och som avsatts som allmän plats för parkering (P-PLATS).

### Bedömning

I den aktuella delen bedöms åtgärdens påverkan på växt- och djurlivet som liten eftersom växtlivet som ämnas skyddas har redan begränsats idag. Konsekvenserna av ovanstående beslut bedöms vara ringa. Varken riksintressets värden eller strandskyddets syften bedöms inskränkas eller motverkas av ianspråktagande av ett 14 meter brett markområde för en allmän pendelparkering. Marken är påverkad i dagsläget i form av en vägbank och efter genomförandet av planen kommer en 55 meters bredd skogskorridor att finnas kvar mot vattnet. Det anses inte finnas något behov av att reglera uppförande av staket/häck mot pendelparkeringen (allmän platsmark) och därmed bibehålla allmänhetens tillgång till den yta som angränsar vattnet.

Dessa skäl i kombination med det faktum att allmän platsmark fortfarande säkerställer allmänhetens tillträde till området (strandskyddets syfte 1) samt att marken inte påverkar livsvillkoren negativt för det vattennära växt- och djurlivet (strandskyddets syfte 2) möjliggör upphävandet av strandskyddet.

## Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning är framtagen för att komma fram till om genomförandet av ett förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen bedömer att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### Motivering:

- I strävan att utveckla området för nya byggnader inom planområdet med en hänsyn till närliggande befintliga bostäder utgör skuggpåverkan inte en betydande olägenhet för närboende och det är möjligt att skapa acceptabelt skuggförhållanden.
- Byggnadsfritt avstånd från vägområdesgräns av väg 26 till närmaste byggrätter är 36 meter i detaljplan i form av naturmark. Med hänsyn

till avstånden och säkerhetshöjande åtgärderna bedöms det att risknivån antas vara tolerabel inom det aktuella området.

- Med hänsyn till befintlig bebyggelsens placering och planområdets läge i orten bedöms detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormen för buller.
- Dagvattensystemet i området kommer att utformas så att allt dagvatten rinner via dagvattenanläggningar där det renas och fördröjs innan det rinner till recipienten. Genom att planera för fördröjningsdammar så kommer dagvatten och skyfallsvatten att kunna tas omhand.
- De områden som pekats ut för dagvattenhantering, svackadiken och dammar kommer till viss del motverka värmeö-effekten.
- I södra delen av planområdet kommer den befintliga vatten- och naturmiljön att bevaras i möjligaste mån för att bevara biologisk mångfald, konnektivitet och möjlighet till spridning av arter inom området och även till områden österut och västerut.
- Tillgången till GC-vägar och grönområden bidrar till spontana aktiviteter för människor i alla åldrar.
- Utvidgning av den befintliga pendelparkeringen bedöms medverka till en positiv utveckling genom samresande och ge långsiktiga fördelar (ekonomiskt och miljövänligt) för samhället. I den aktuella delen bedöms åtgärdens påverkan på växt- och djurlivet som liten och marken påverkar inte negativt livsvillkoren för det vattennära växt- och djurlivet. Allmän platsmark (P-PLATS) hindrar inte allmänhetens tillträde till området.

## 6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

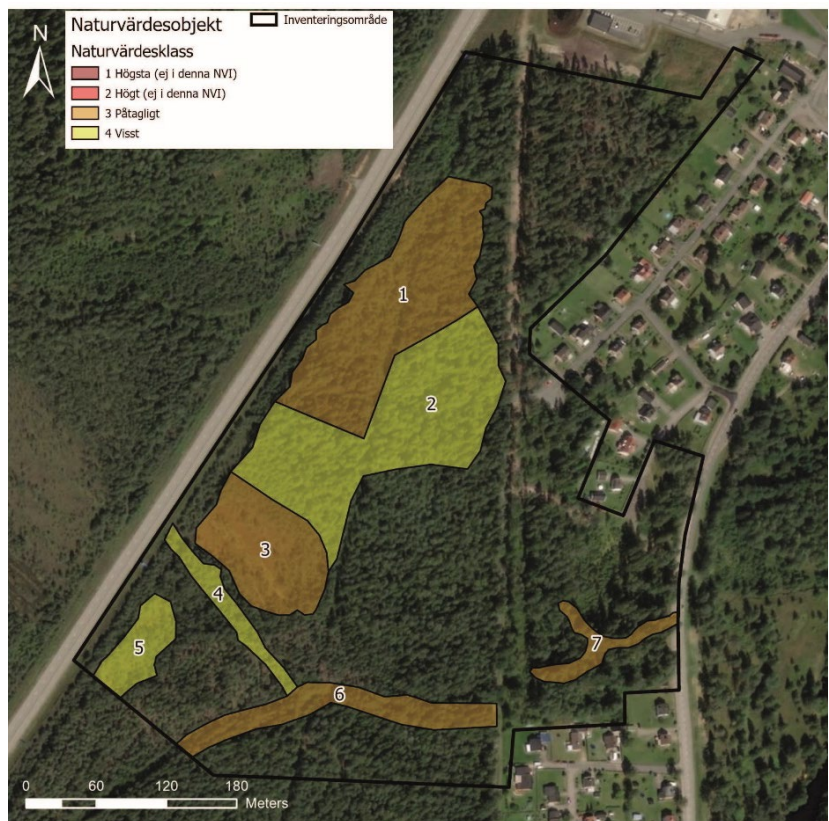
I denna del av planbeskrivningen beskrivs de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Även förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna samt konsekvenserna av ändringarna beskrivs. Beskrivningarna delas in ämnesvis.

### Natur

Planområdet gränsar till riksväg 26 i väst, befintlig bostadsområde och Norra Nissastigen i öst, befintligt handelsområde i norr och naturmark i söder. Området utgörs av olika skogsbiotoper varav flera, främst i de västra delarna, är fuktiga till blöta med sumpskogar och myrmarker. Diagonalt genom området löper f.d. järnvägen som idag används som gång- och cykelväg. Området är delvis relativt låglänt. Genom skogarna löper flertalet vattendrag och diken varav de i de södra och sydöstra delarna utgörs av rinnande vatten med delvis branta kanter mot omgivande skog. Diket leder vattnet vidare mot Nissan i öster. Befintlig pendelparkering på östra sidan om Norra Nissastigen omfattas av riksintresset Nissan då den västra gränsen för riksintresset går vid Norra Nissastigen.

Naturvärdesinventering (NVI) har utförts av Calluna AB, år 2020. Inventeringsområdet är beläget strax söder om handelsområdet Smålandia i Gislaved och gränsar i väst mot väg 26 och delvis mot Norra Nissastigen i öst.

Det hittades inga områden med högt eller högsta naturvärde. Karaktären hos de områden som bedömts ha lågt naturvärde kan beskrivas som ungskogar av tall, björk och gran, brukade barrskogar samt grävda diken med liten eller ingen vattenförekomst.



Karta för naturvärdesobjekten och naturvärdesklass från Calluna ABs inventering

Totalt fyra områden (Områden 1, 3, 6 och 7 visas på bilden till höger) med påtagligt naturvärde och tre områden med visst naturvärde (Områden 2, 4 och 5 visas på bilden) pekades ut.

**Områden 1, 3, 6 och 7** (naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde)

Naturvärdena registrerades dels i den fuktiga till blöta sumpskogen i nordväst med allmänna förekomster av död ved samt med tallar som börjar bli äldre. Dels på den större myrmarken i sydvästra delen med fuktig till blöt mark med senvuxna tallar samt i vattendragen som rinner genom de södra och sydöstra delarna.

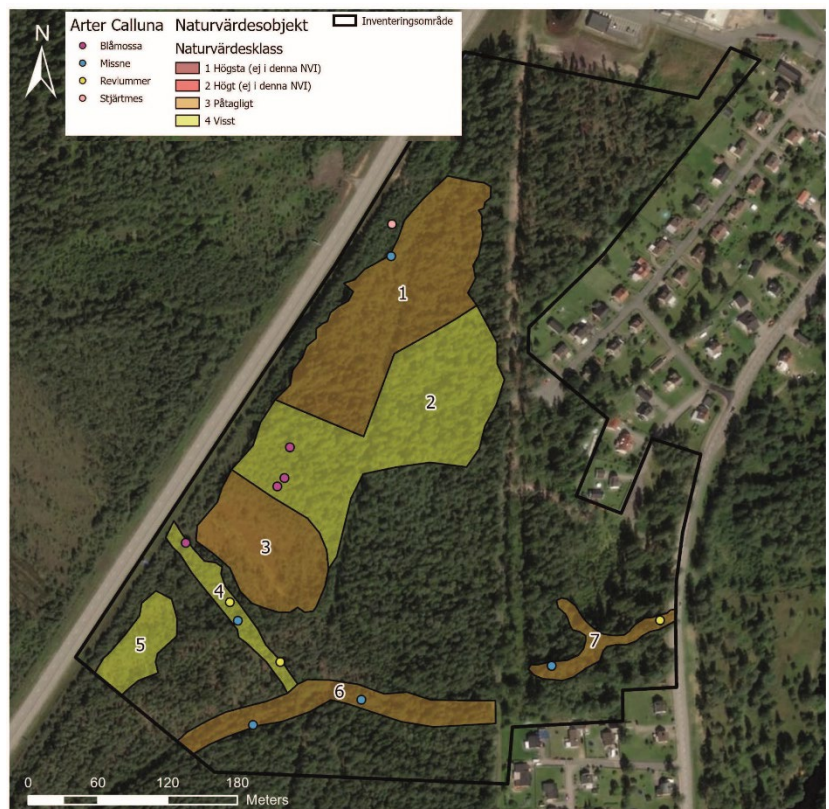
**Område 2, 4 och 5** (naturvärdesklass 4 - visst naturvärde)

Naturvärdesobjekt består av en skogsbrukspräglad barrblandskog med inslag av äldre tall och död ved i väst, en mindre, skogbevuxen myr i sydväst med senvuxna, klena tallar och ett grävt dike med lite vatten som börjar få naturliga strukturer i väst.

Fyra naturvårdsarter, (blåmossa, missne, revlumner och stjärtmes), hittades vid inventeringen. I kartbilden till höger redovisas de naturvårdsarter som påträffades.

Enligt art- och habitatdirektivet har arten, "revlumner" ett sådant unionsintresse att insamling i naturen och exploatering kan bli föremål för särskilda förvaltningsåtgärder. Revlumner får plockas i större delen av Sverige, så länge den inte plockas för försäljning eller grävs upp.

Revlumner är så vanlig i länet att gynnsam bevarandestatus varken hotas på nationell, regional eller lokal nivå.



Karta för naturvärdesobjekten med artfynd från Calluna ABs inventering.

För att kunna säkerställa eller utesluta eventuella

groddjursförekomster rekommenderade Calluna i rapporten att en groddjursinventering skulle utföras under våren 2021 i de blöta och sumpiga delarna av inventeringsområdet. Miljöenheten på Gislaveds kommun utförde en groddjursinventering under våren 2021.

Se anteckningen vid platsbesöket nedan,

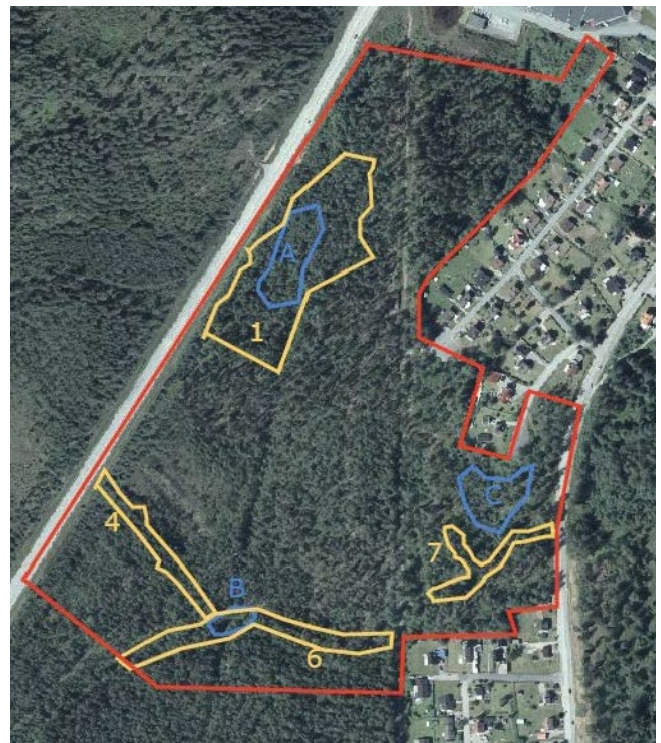
*”Inventeringen utfördes den 12 april då det fanns lek och rom i vattenområden intill. Nattbesöket påbörjades kl. 19.00 och pågick till kl.22.00 vilket innebär att den genomfördes i skymningen och under natten. Vädret var molnigt och temperaturen 5 grader. Dagbesöket som genomfördes 5 maj utfördes i halvkligt väder. Temperaturen var 8 grader. De vattenområden som finns inom detaljplanen besöktes men koordinater sattes inte då ingen rom eller yngel noterades. Vattenstånd noterades ej, då normal vattennivå inte är känd för de vattendrag som besöktes. Det fanns inga tecken på rom eller yngel under de besök som utfördes. Bedömning gjordes att besök var 5 dag därmed var överflödigt.”*

#### Resultat:

Inga groddjur observerades, varken under dag- eller kvällsbesök i området.

Det är inte uteslutet att vattendragen under gynnsamma år kan besökas av groddjur, men området bedöms inte ha höga värden. Området bedöms framförallt ha ett värde i att vara spridningsväg mellan den stora mossmarken väster om väg 26 och Nissan.

Vattendrag som finns i södra delen av planområdet bedöms vara viktiga att behålla för att bevara konnektivitet och möjlighet till spridning av arter inom området och till områden österut och västerut. Den befintliga vatten- och naturmiljön kommer att bevaras i möjligaste mån genom att planläggas för naturmark och skötas av kommunen.



Karta med ytorna för groddjursinventering (A, B och C) markerade i blå färg.

#### Förändring och konsekvenser

Området kommer att planläggas för handel, bostäder och naturmark. Stora delar av skogsmarken förvandlas till område för kvartersmark med butiker, parkeringar och gator och kommer därmed att hårdgöras. Eventuellt kan viss höjning av marknivån krävas jämfört med nuvarande nivå beroende på var grundvattennivån hamnar efter dikningsåtgärder. Marken som planläggs för bostäder behöver fyllas upp till en nivå som överensstämmer med närliggande bebyggelse. Nya gator samt kvartersmark anpassas efter lågpunkter och naturvärden.

När området fylls upp minskar risken betydligt för att vatten ska samlas inom området vid stora nederbördsmängder. Grundvattennivån kan komma

att sänkas och mer ytvatten måste tas om hand i dammar för att inte avledas snabbare till Nissan. Området kommer att bli trevligt med stora inslag av dammar och öppna diken. Estetiskt innebär förändringen att naturområdet utmed väg 26 övergår till handelsområde innehållande byggnader, gator och parkeringar. Minskad grönyta följt av planens genomförande innebär också minskad infiltrationsförmåga för dagvatten och de små ekologiska värden som en grönyta av denna storlek ger försvinner, men många arter kan sprida sig via luften eller genom befintliga vattentrummor under vägen.

Avbaningsmassorna kommer att placeras i lågpunkter och förstärka vissa höjdpunkter. Det här vattendraget med naturvärden inte ska belastas med smutsigt vatten. Även ur klimatpåverkans synvinkel är det en fördel att behålla marken där fortsättningsvis fuktigt och blöt.

Avverkning av skogen som behöver ske inför exploateringen uppmuntras att ske endast när och där enskilda handelstomter säljs. Befintligt skogsområde sköts enligt kommunens skötselplan så länge det inte beslutas att det ska byggas. För att undvika risk för påverkan på häckning av fåglar så rekommenderas att avverkning av sly och träd undviks i perioden 1:a april till 15:e juli.

Med tanke på planens syfte att möjliggöra markens utveckling för handels- och bostadsändamål med en ny lokalgata inom planområdet blir det svårt att bibehålla de befintliga revlummer som växer i närheten av den planerade korsningen vid Norra Nissastigen. Vid genomförande av planen kommer revlummer där att behöva tas bort. Enligt sökning på artportalen är revlummer en vanligt förekommande art i närområdet och arternas bevarandestatus lokalt och regionalt bedöms därmed inte påverkas negativt som en konsekvens av planen.

Föreslagna marken för natur- och parkändamål kommer att skötas som allmän platsmark enligt kommunens skötselplan med fokus på naturvård och rekreation.

## **Geotekniska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB. (2020-08-31 Arb.nr. 2020107)

*Utdraget ur utredningen:*

### Västra delen, handelsområde

För att göra området byggbart krävs att vatten avleds på ett fungerande sätt. Ett avskärande dike utmed väg 26 skulle ta hand om vattnet som strömmar in i området från mossmarken väster om väg 26. Vattnet som

samlas upp i diket kan sedan ledas runt genom området öster ut till Nissan, antingen i öppet dike/kanal eller en väl dimensionerad kulvert.

För grundläggning av byggnader grävs all ytlig jord bort och ersätts med skiktvis packad friktionsjord. Eventuellt kan viss höjning av marknivå krävas jämfört med nuvarande nivå beroende på var grundvattennivå hamnar efter dikningsåtgärder. Grundläggning av lättare hallar bedöms preliminärt kunna ske på mark. För tyngre byggnader kan grundläggning av bärande byggnadsdelar utföras på pålar. Mer detaljerade undersökningar utförs i samband med projektering av nya byggnader för att bestämma förfarande vid grundläggningar.

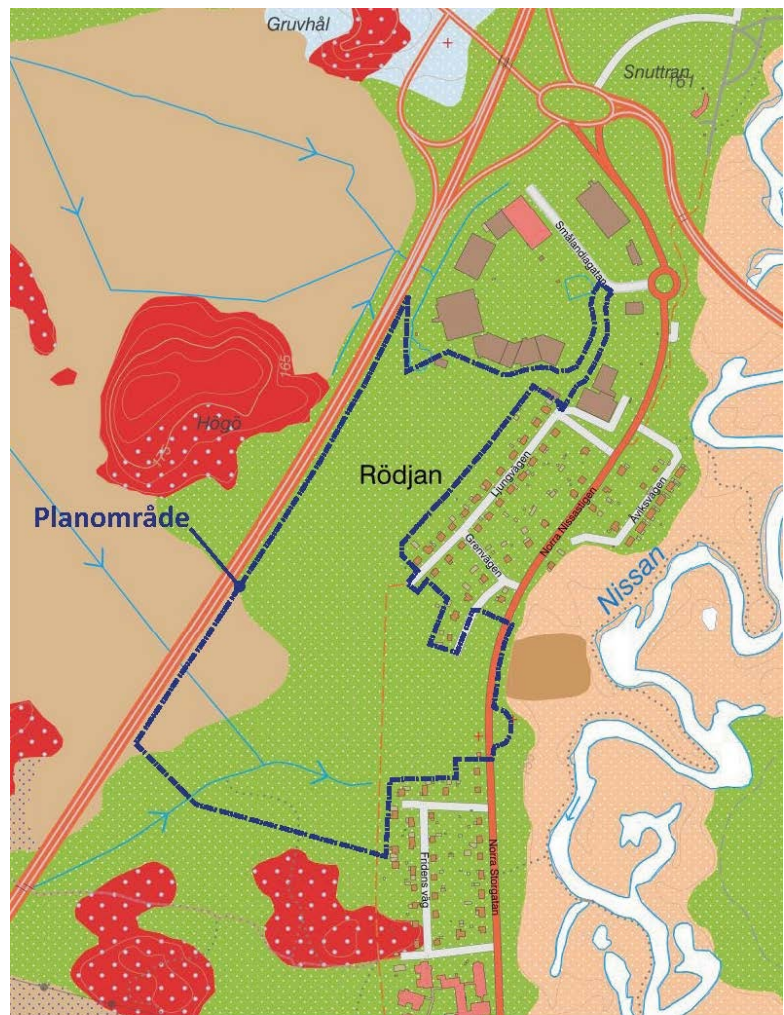
I sydvästra delen finns ett mossparti där torvdjupet är drygt 2,5 meter. För att göra denna del byggbar krävs att all torv grävs bort och ersätts med packad sprängsten och friktionsjord. Ett alternativ är att lämna denna del som ett våtmarksinslag i området.

Eftersom terrängen är tämligen flack inom området och jorden till stor del utgörs av sand bedöms stabiliteten vara god både vid nuvarande förhållande och med planerad byggnation.

#### Östra delen, bostadsområde

Terrängen som idag utgörs av skogbevuxen svacka bör fyllas upp så att nytt bostadsområde ansluter på ett naturligt sätt mot befintliga områden i norr och söder samt Norra Nissastigen i öster.

Innan fyllning görs bör ytliga humusskikt grävas bort samt eventuella fyllningar som kan förekomma i området. I området där varviga skikt med torv och sand förekommer bör undersökning göras för att kartlägga utbredningen av dessa jordskikt. Utfyllningen bör göras med packad friktionsjord i planerade lägen för byggnader och gator så det blir möjligt att



SGU jordartskarta.

isälvssediment

mosstorv

grundlägga utan att förstärkningsåtgärder krävs. Fyllningen bör dokumenteras och kontrolleras så att erforderlig packningsgrad uppnås. Bostadshus kan grundläggas på packad fyllning och dimensioneras utgående från packningsgraden som erhålls vid fyllningen.

Det kan bli aktuellt att leda vatten från västra delen genom området. Vattnet kan ledas i väl dimensionerad kulvert genom området som förläggs på mark som inte är känslig för erosion om ledningar går sönder (på bra avstånd från byggnader). Ny kulvert under Norra Nissastigen kan behövas beroende på vilken kapacitet den har i nuläget.

Mot bakgrund av förekommande sand och befintlig växtlighet bedöms stabiliteten god med nuvarande förhållanden. Om marken fylls upp vid planerad byggnation kommer stabiliteten bli bättre.”

#### Bedömning:

Kommunen bedömer generellt att marken är lämplig för ändamålet om ovanstående rekommenderade åtgärder utförs.

## Radon

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

Utdraget ur geoteknisk undersökning (2020-08-31 Arb.nr. 2020107):

Radonmätning är utförda i 4 punkter inom planerat bostadsområde i öster. Resultaten visar på halter mellan 2 och 6 kBq/m<sup>3</sup> jordluft. Med dessa halter i sand klassas marken som lågradonmark.

Utförda mätningar visar på lågradonmark. I dag rekommenderas generellt att byggnation anpassas till att marken utförs av normalradonmark. Åtgärder vid normalradonmark är radonskyddande utförande. Detta hanteras i samband med bygglovsskedet.

## **Fornlämningar, kulturminnen och särskild värdefull kulturhistorisk miljö**

Inom området finns inte några kända fornlämningar. I samband med framtagandet av detaljplanen (februari 2020) gjordes en översiktlig

granskning av en antikvarie från Länsstyrelsen i Jönköping. Länsstyrelsen har inte ställt något krav på arkeologisk utredning inför detaljplanen.

Enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen finns skyldighet för arbetsföretagaren att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.

## Bebyggelse

Planområdet utgör del av norra utkanten av Gislaveds tätort. Gislaveds centrum ligger cirka 2,5 kilometer söderut från planområdet. Inom området finns vid nuvarande Smålandia flera butiker med livsmedels- och sällanköpsvarorförsäljning samt restauranger m.m.



Flygfoto från nordväst över planområdet och dess omland (2020)

## Förutsättningar

En planläggning av området för handel- och bostadsområde och att förtäta området med bostäder är viktigt och ligger i linje med kommunfullmäktiges mål om att tillföra 800 nya bostäder i kommunen fram till år 2030. Enligt den nya fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp (KF, 2024-06-17) är området söder om det befintliga bostadsområdet Rödjan närmast Norra Nissastigen utpekad som nytt område för bostäder, vilket stämmer överens med inriktningen för detaljplaneförslaget.

En annan viktig del för tätorters utveckling i Gislaveds kommun är att utveckla handel. Det skapar naturliga möten och samband oss emellan samt möjligheter till arbete vilket också bidrar till integration. En positiv utveckling av handeln är nödvändig för en god och långsikt hållbar samhällsplanering. Den nya markanvändningen och framtida etableringar måste ses med hänsyn till de befintliga förutsättningarna och inriktningar i kommunens plan.

Hänsyn till medborgarnas behov av både samhällsservice och kommersiell service är två viktiga allmänna intressen enligt Plan- och bygglagen (PBL).

## Byggnadskultur och gestaltning

Befintligt Smålandia handelsområdet har blivit ett viktigt landmärke för de som passerar Gislaved på någon av vägarna 26 och 27. Det utgör porten till Gislaved från norr och väster idag och lokaliseringen av planområdet bedöms vara strategiskt bra med tanke på godstransporter och långväga personresor. Ambitionen är att kommande byggnader ska kunna ge ett intryck av ett homogen och genomtänkt miljö med god arkitektur till både närboende och besökare till området. Intentionen vid planens genomförande är att nya handelsbyggnader placeras i områdets västra del utmed väg 26, samt att handelsområdet ska uppfattas som attraktivt, trivsamt och grönt samt att de miljöer som skapas är långsiktigt hållbara.

Entréer och parkeringsplatser för besökare placeras österut mot nya lokalgatan (Föreslaget namn: Ängsdalsgatan). Parkeringsytor bör utformas med omsorg så att man inte bara skapar stora asfaltsytor. Det ska vara enkelt och tryggt att röra sig i området och mötas på de allmänna platserna. Kvarterstrukturen ska möjliggöra att man enkelt kan mötas på handelsområdet, i parkerna och i de gemensamma naturområdena. Detaljplanen vill skapa ett varierat stadslandskap genom att anlägga en ny lokalgata som försörjer bil-, gång- och cykeltrafiken i kombination med nya handelsbyggnader, gröna ytor med växtlighet samt en varierande byggnadshöjd och exploateringsgrad på nya bostäder.

Det är viktigt att utforma tydliga och säkra körfält och vägar för transporter av gods och människor inom handelsområdet.

Allmän platsmark (natur, park, gata samt gång- och cykelvägar) ägs och förvaltas av kommunen. Dessa ytor möjliggör tillkomst till handelsområdet, omhändertar dagvatten, bidrar till gröna värden. Längs med väg 26 kommer

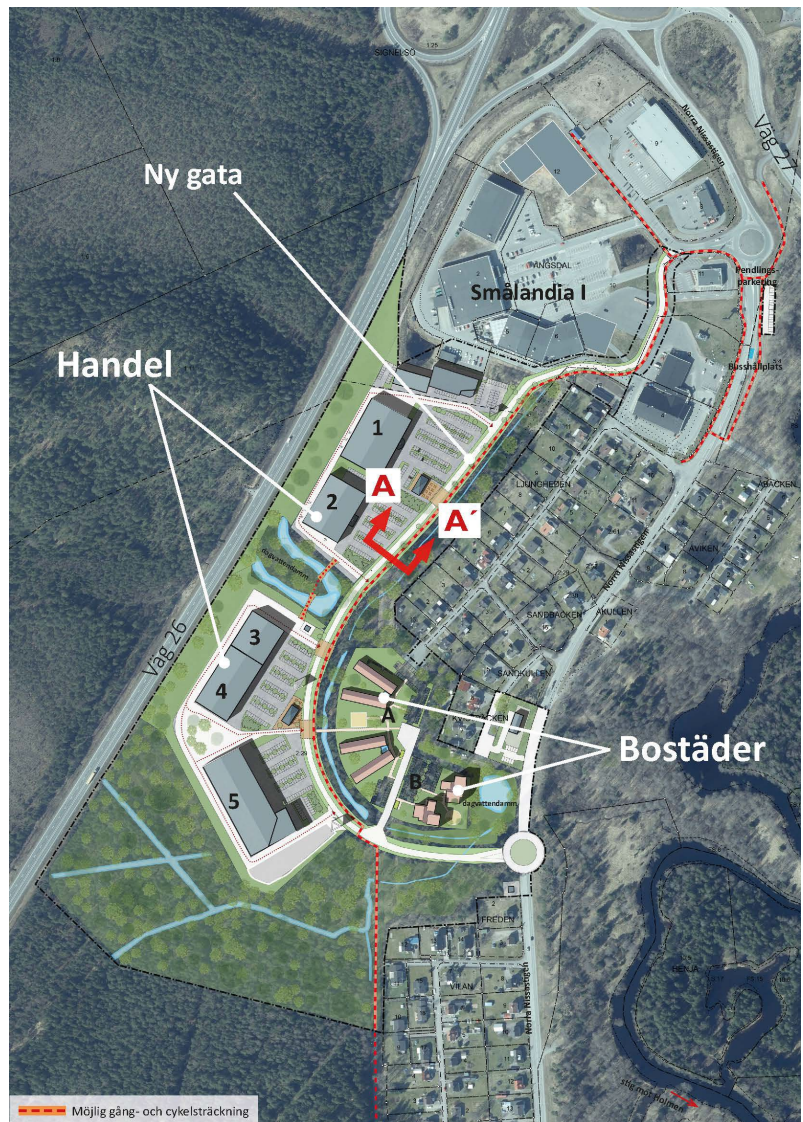
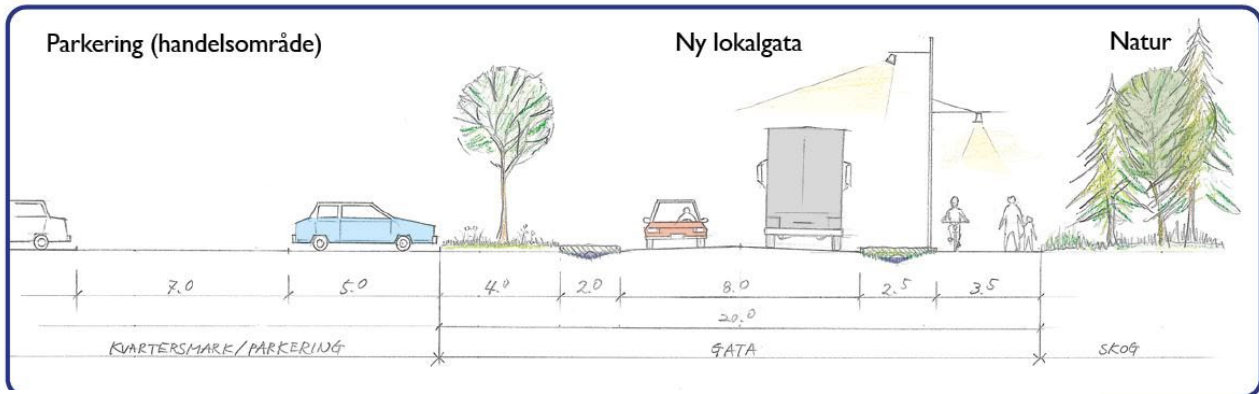


Illustration för möjlig markanvändning inom planområdet

ett område med naturmark med lämplig växtlighet läggas för att möjliggöra anläggning av dike för dagvattenhantering.



Sektionsbild A-A' (Möjlig utformning)

Det är viktigt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Även utemiljön bör utformas för att vara tilltalande och representativ. För att den planerade exploateringen inte kommer att utgöra en betydande olägenhet för de närboende är det också viktigt att naturmark mellan nya exploateringsområde och befintliga bostäder bibehållas bevuxen med träd och buskar. Detta gäller även fältskiktet, d.v.s. blåbärsris och ljung m.m. Detta gäller även när man bygger cykelvägar inom området. Marken lämnas orörd i så stor utsträckning som möjligt och byggnationsarbete utförs med stor försiktighet.

Skyltningen inom området ska vara sammanhållen och bidra till en god helhetsverkan. Skyltutformningen bör vara enhetlig avseende storlek, utformning samt hur skyltarna belyses. Blinkande och/eller bildväxlande skyltar kan upplevas störande och utgöra en trafikfara och ska helst undvikas då området ligger i direkt anslutning till väg 26.

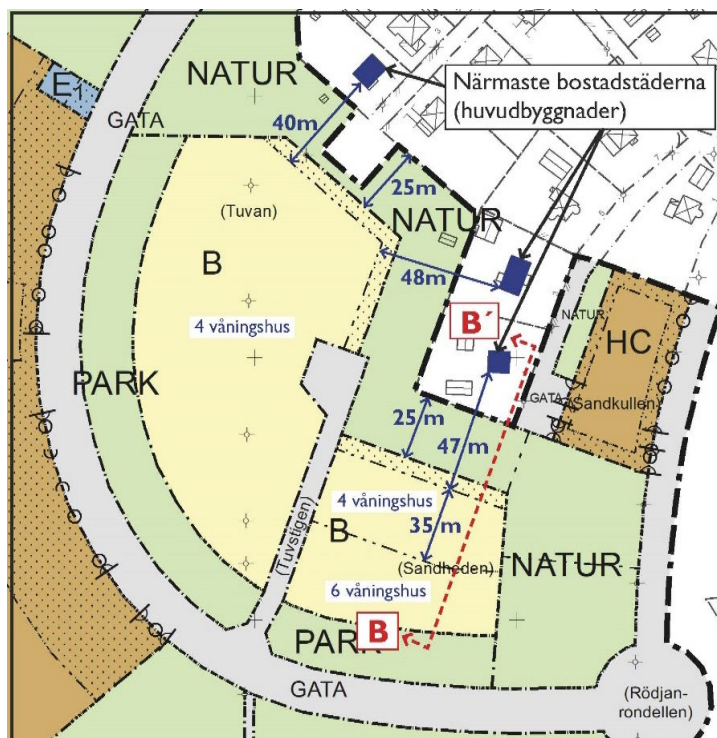
Mer detaljerade frågor kring gestaltningen av området beskrivs i tillhörande gestaltungsprogrammet och konkreta tekniska lösningar kommer att hanteras i samband med bygglovsprövning.

## Förändringar och konsekvenser

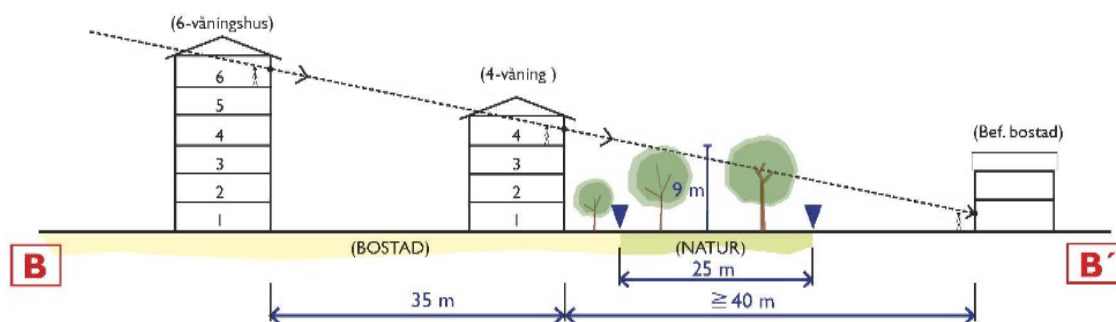
I planområdets östra del planläggs marken för bostadsändamål (B) och detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus i varierande våningsantal. Detaljplanen tillåter exploateringsgrad på högst 60 % och 120 % bruttoarea (BTA utgör sammanlagd area av alla våningsplan i en byggnad) av fastighetsarean inom användningsområdet. Detaljplanen möjliggör en högsta nockhöjd på 14 meter i den västra delen och 20 meter i den östra delen. De nya bostäderna angörs via den nyplanerade lokalgatan inom området.

I den västra delen av planområdet utmed riksväg 26 planläggs marken för handelsändamål (H). När det gäller handelsbegrepp avser detta all form av handel, det vill säga stora som små butiker inom allt från dagligvaror till sällanköpsvaror. Detaljplanen tillåter en exploateringsgrad på högst 30 % byggnadsarea (BYA) av fastighetsarean inom användningsområdet för handelsändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter. En exploatering av området förutsätter att man kan klara ytor för kundtrafik, lastning/lossning av gods, avfallshantering samt parkering för anställda och kunder. Det förutsätts dock att man i samband med bygglov kan redovisa att man kan lösa övriga funktioner.

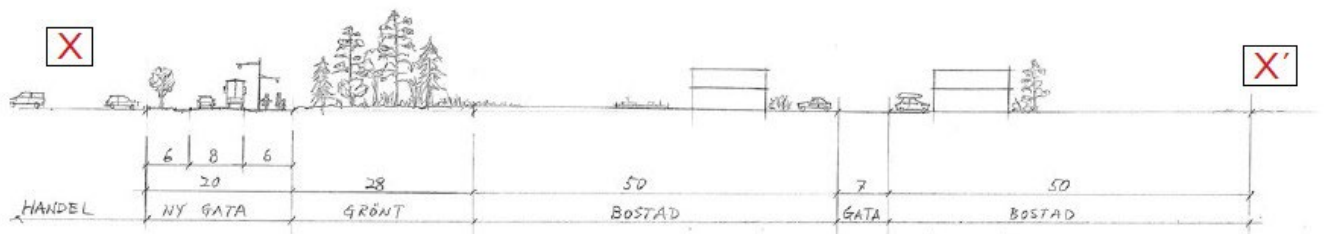
Kommunen har utfört en översiktlig analys för att säkerställa att insynsvinkeln från de föreslagna bostadsområdena inte utgör en betydande negativ påverkan på befintliga närliggande villor. Genom att reglera byggnadshöjd, placering av nya byggnader och naturmark inom planområdet samt avstånd till de närmaste husen bedöms det att planförslaget möjliggör att skapa acceptabla livsmiljö utan att påverka det närliggande bostadsområdet negativt. Se skisser nedan.



Skissen visar avstånd mellan de tre närliggande bostäderna (markerade i mörkblå) och föreslagna närmaste byggrätter. Se sektionsbild nedan.

Sektionsbild **B-B'**

(Sektion X-X')



Avsikten är att den nya lokalgatan ska fungera som en "stadsgata", där nya bostäder möter handelsområde samt att träd, grönska och vattendrag får stor utrymme, både inom kvartersmark och allmän platsmark för att bidra till områdets stadsmässiga kvalitet och karaktär.

Den nya anslutningspunkten utmed Norra Nissastigen, i form av en cirkulationsplats, bör utformas som en välkomnande port till området, gärna med en utformning som tydligt stämmer med ortens karaktär.

Området kommer att bli belastat med ett ökat antal transporter. För att minimera konflikter med gång- och cykeltrafik samt övriga verksamheter behöver områden för godshantering placeras så att de är lättillgängliga och tydligt avgränsade från övriga områden.

Ökade bullernivåer kommer att påverka bostadsmiljön i Rödjanområdet, speciellt i och med lastning och lossning av varor samt hårdgörning av mark.

Kommunen anser att allmänna gång- och cykelvägar ska finnas till och från planområdet och fortsätter arbeta med utbyggnad och utveckling av GC-vägnätet.

## Friytor

Friyta är ett markområde avsett för lek och utevistelse i anslutning till en byggnad eller en anläggning. För bostad ska friyta anordnas. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och vegetations förhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.

## Tillgänglighet

En ny byggnad samt tillbyggnader eller ändringar i befintliga byggnader ska enligt riktlinjer i gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgänglighetsaspekter för allmän platsmark och kvartersmark bevakas i samband med bygglovsprövning. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar. Nivåskillnader inom planområdet behöver finnas med i åtanke.

En exploatering av området förutsätter att man kan klara ytor för kundtrafik, lastning/lossning av gods, avfallshantering samt parkering för anställda och kunder. Det förutsätts dock att man i samband med bygglovsprövning kan redovisa att man kan lösa övriga funktioner. Tillgängligheten för olika sorters trafikanter så som bilister, fotgängare och cyklister är relativt bra i det befintliga bostads- och handelsområdet. Planområdet ligger strategiskt bra för godstrafik då både riksväg 26 och riksväg 27 finns lätt tillgängliga.

Gång- och cykelvägar i området stimulerar till rörelse. Att skapa förutsättningar för att man på ett naturligt sätt kan förflytta sig till fots eller med cykel är viktigt utifrån ett folkhälsoperspektiv. Gång- och cykelvägar finns från centrala Gislaved och ut till området. Och att där det är möjligt kunna välja bort att transportera sig med bil till förmån för att kunna förflytta sig till fots eller med cykel. Med fler gång- och cykelvägar är det viktigt att skapa trafiksäkra överfarter och passager där fordon, cyklister och gångtrafikanter möts. En annan aspekt att beakta med fler gång- och cykelvägar är att det finns tillgång till utrymmen för att parkera cyklar på ett säkert sätt.

Med den planerade byggnationen blir befintliga GC-vägar/stråk betydande för en bra och hållbar utveckling av området. Att välja cykel som transportmedel ska vara enkelt och säkert.

## Trygghet och säkerhet

Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskynda platser och siktskymmande vegetation tas bort samt att bra belysning finnas i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse. Med god tillgängligheten till, från och inom området för såväl gående, cyklister som för bilister kan det skapas en attraktiv stadsmiljö som upplevs trygg och säker. Genom ökad tillgänglighet och trivsel i området ökar möjligheterna till att människor rör sig mer frekvent i området och på så sätt kunna öka upplevelsen om att platsen känns trygg och säker.

## Gator och trafik

### Trafikinфраstruktur

Planområdet angränsar till i väster av riksväg 26 (Nissastigen) och i öster av kommunal gata, Norra Nissastigen. Inom området kommer en ny lokalgata (förslaget namn, Ängsdalsgatan) att placeras, vilket innebär att den nya gatan skär igenom planområdet centralt och ansluter från Smålandiagatan i norr till Norra Nissastigen i öster. Både skyddade och oskyddade trafikanter förekommer på gata.

Riksväg 26 går parallellt med planområdet i nordost-sydvästlig riktning. 2018 uppmättes årsdygnstrafiken (ÅDT) på väg 26 till cirka 4800 fordon per dygn varav cirka 18 % var tung trafik.

Norra Nissastigen är en lokalgata som går genom Gislaveds centrum i söder och möter riksväg 27 i norr. Gatan är trafikerade med ca.6000 fordon/dygn 2021.

I Gislaveds tätort gäller hastighetsbegränsningen 40 km/h. Dock är Norra Nissastigen, som är huvudgata för att försörja planområdet, reglerad med 60 km/tim i dagsläget.

Trafikmätningar har genomförts på Norra Storgatan och Norra Nissastigen vid 2 olika punkter. Mätning har också utförts på Smålandiagatan, som leder in till det befintliga handelsområdet Smålandia. Mätpunkter framgår av kartbilden nedan.

### Biltrafik

Eftersom största del av marken inom planområdet inte är utbyggt finns ingen trafikföring i området idag. I Gislaveds tätort gäller

hastighetsbegränsningen 40 km/h. Dock är Norra Nissastigen, som är huvudgata för att försörja exploateringsområdet, reglerad med 60 km/tim i dagsläget. Trafikmätningar har genomförts på Norra Storgatan och Norra Nissastigen vid 2 olika punkter. Mätning har också utförts på Smålandiagatan, som leder in till det befintliga handelsområdet Smålandia.

En trafikutredning är utförd av kommunens tekniska avdelning under juni 2022 i syfte att beskriva dagens trafiksituation och exploaterings konsekvenser på trafiksituationen för detaljplanen. Utredningen behandlar bland annat frågor vid trafikökning som följd av framtida exploateringen, trafiksäkerhet, placering av gång- och cykelvägar samt ett förslag till lösning för biltrafiken.

Generellt är bedömningen att relativt många har bilen som första val trots exploaterings relativt centrala läge samt att det är gång- och cykelavstånd. För handel i handelsområden är bilen ofta också ett förstahandsval med tanke på att transport av inhandlade varor m.m. Bilen väljs också mer frekvent som färdmedel i mindre tätorter delvis beroende på att kollektivtrafik inte finns i så stor omfattning.

Beräknade trafikmängderna på gatorna runt planområdet vid genomförande av exploatering finns enligt trafikutredningen i tabellen nedan.



Samtliga mätningar redovisar nuvarande trafiken i båda riktningarna och trafiken är relativt jämnt fördelad i båda riktningarna. (ÅDT = Årsdygnstrafik)

| Mätpunkt | Total ÅDT | Varav tung trafik |
|----------|-----------|-------------------|
| 1        | 6040      | 349               |
| 2        | 6050      | 375               |
| 3        | 5214      | 260               |
| 7        | 5 247     | 479               |
| 8        | 4 693*    | 748*              |
| 9        | 4 116*    | 552*              |
| 10       | 5 400*    | 1 100*            |
| 11       | 5 240*    | 666*              |

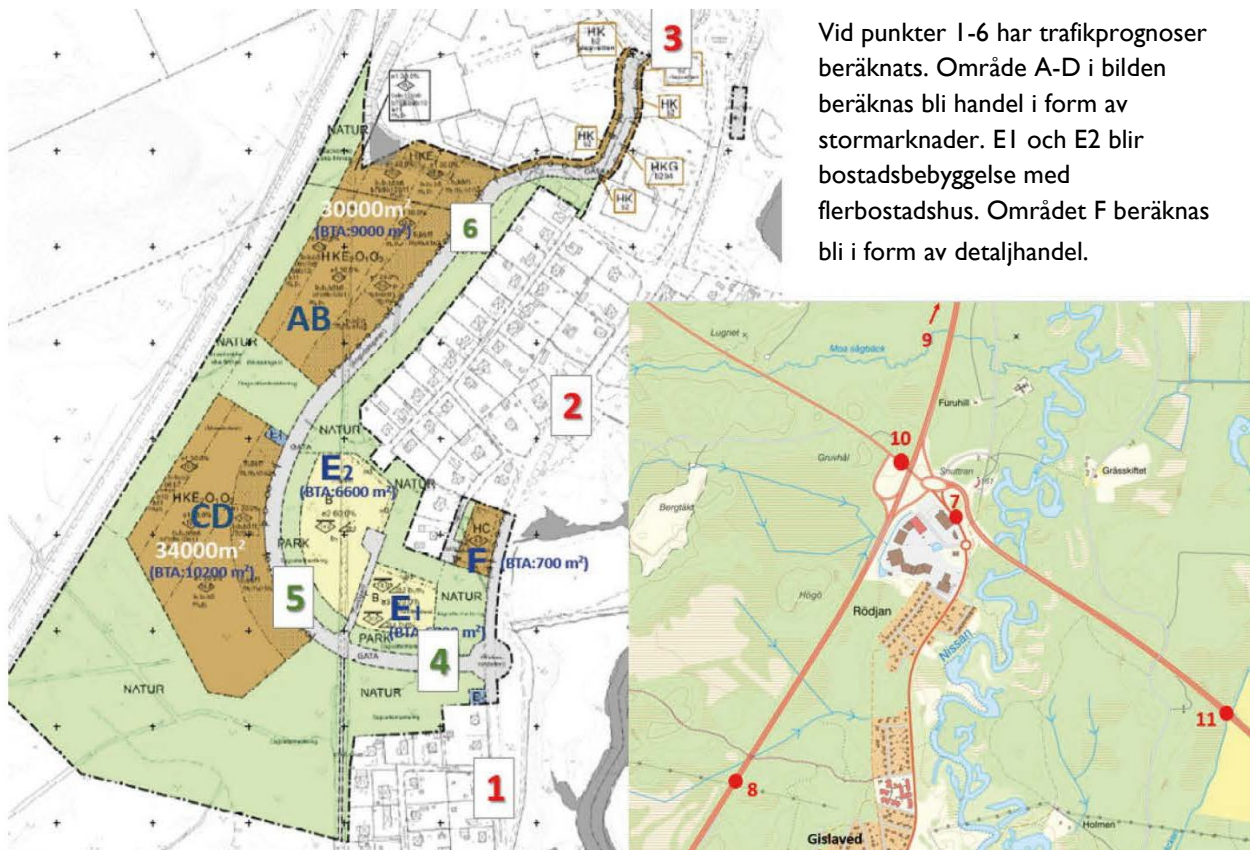
\*Data om trafikmätning har hämtats från Trafikverkets trafikflödeskarta.

**Framtida trafikprognos ÅDT (totalt, inklusive tung trafik och nyttotrafik)**

| Punkter | Uppskattad total trafikstring av exploatering (ÅDT) | Nuläge | Beräknad ÅDT efter exploatering | Ber ÅDT 2045 |
|---------|-----------------------------------------------------|--------|---------------------------------|--------------|
| 1       | 1 458                                               | 6 040  | 7 498                           | 9 332        |
| 2       | 1 785                                               | 6 050  | 7 835                           | 9 753        |
| 3       | 2 785                                               | 5 214  | 7 999                           | 9 956        |
| 4       | 3 157                                               | 0      | 3 157                           | 3 930        |
| 5       | 2 887                                               | 0      | 2 887                           | 3 593        |
| 6       | 2 785                                               | 0      | 2 785                           | 3 466        |
| 7       | 2 026                                               | 5 247  | 7 273                           | 9 053        |
| 8       | 532                                                 | 4 693  | 5 225                           | 6 503        |
| 9       | 450                                                 | 4 116  | 4 566                           | 5 683        |
| 10      | 609                                                 | 5 400  | 6 009                           | 7 479        |
| 11      | 591                                                 | 5 240  | 5 831                           | 7 258        |

\*Data om trafikmätning har hämtats från Trafikverkets trafikflödeskarta.

\*ÅDT (Årdsygnstrafik) är det under ett år genomsnittliga trafikflödet mätt som fordon per dygn.



Punkter där trafikmätning har skett (röda) och punkter för framtida trafik på ny gata (gröna)

Vid punkter 1-6 har trafikprognoser beräknats. Område A-D i bilden beräknas bli handel i form av stormarknader. E1 och E2 blir bostadsbebyggelse med flerbostadshus. Området F beräknas bli i form av detaljhandel.

**Förändringar och konsekvenser**

Effekterna av exploateringen kommer att bli en ökad trafikmängd på Norra Storgatan/Norra Nissastigen samt vid Smålandiarondellen och Trafikplats Norra Gislaved.

Inom befintligt handelsområde Smålandia kommer också trafikmängden att öka. Trafik kommer att färdas mellan de båda handelsområdena.

Den nya gatan, som ska förbinda Norra Nissastigen och det nuvarande handelsområdet (vid punkter 4, 5 och 6 på bilden till vänster), bedöms få en trafikmängd om runt 5 000 fordon/dygn (ÅDT) efter exploateringen.

Gatan som tillskapas inom planområdet kommer att nyttjas för både personbilstrafik, tung trafik och övrig nyttotrafik. Detta gäller oavsett gatans placering. Grönstrukturer är viktiga för att öka trivseln både i gaturum och i bostadsområden.

Korsningspunkter som framförallt kommer att beröras, förutom den planerade cirkulationsplatsen, är Smålandia-rondellen, korsningen Norra Storgatan/Mårtensgatan och korsningen Norra Storgatan/Järnvägsgatan.

Den planerade anslutningspunkten från Norra Nissastigen till Smålandia 2.0 i form av en cirkulationsplats bedöms vara ett bra alternativ, då det ger god framkomlighet samtidigt som det ger en hastighetsdämpande effekt. Där den nya cirkulationsplatsen planeras bör kommunen se över möjligheten att reglera hastigheten till 40 km/tim för att skapa en lugnare trafikmiljö. (Hastigheten är idag reglerad till 60 km/tim.)

Den nya gatan, som föreslås inom exploateringsområdet, regleras lämpligen också till 40 km/tim.

Detaljplanen säkerställer en plats för cirkulationsplatsen utmed Norra Nissastigen. Strandskyddsområdet ligger precis utanför denna placering i öster. Vid genomförande av detaljplanen finns möjlighet att söka dispens från strandskyddet hos Länsstyrelsen om det finns särskilda skäl för att uppföra nödvändiga åtgärder för en lämplig avledning av dagvatten från cirkulationsplatsen.

För att angöra de nya handelsområdena på ett smidigt sätt inom Smålandia 2.0 kan möjligheten till att kunna tillskapa separata vänstersvängfält utmed den nya gatan utredas och detta behöver detaljstuderas i samband med projektering.

Den pendelparkering som idag finns öster om det befintliga handelsområdet är väl använd och ofta fullbelagd. Möjligheten till utbyggnad av denna prövas i samband med den här detaljplanen.

Planförslaget medför utbyggnad av ca 1 km gata, ungefär lika mycket gång- och cykelväg samt byggnation av några antal säkra gång- och cykelpassager. Det är av stor vikt att planområdet är lättillgängligt och att vägarna är trygga och säkra, framförallt för oskyddade trafikanter.

De nya anslutningspunkterna till och från den nya lokalgatan (Ängsdalsgatan) i norra delen av planområdet (befintligt handelsområde) behöver projekteras och utformas noggrant i dialog med

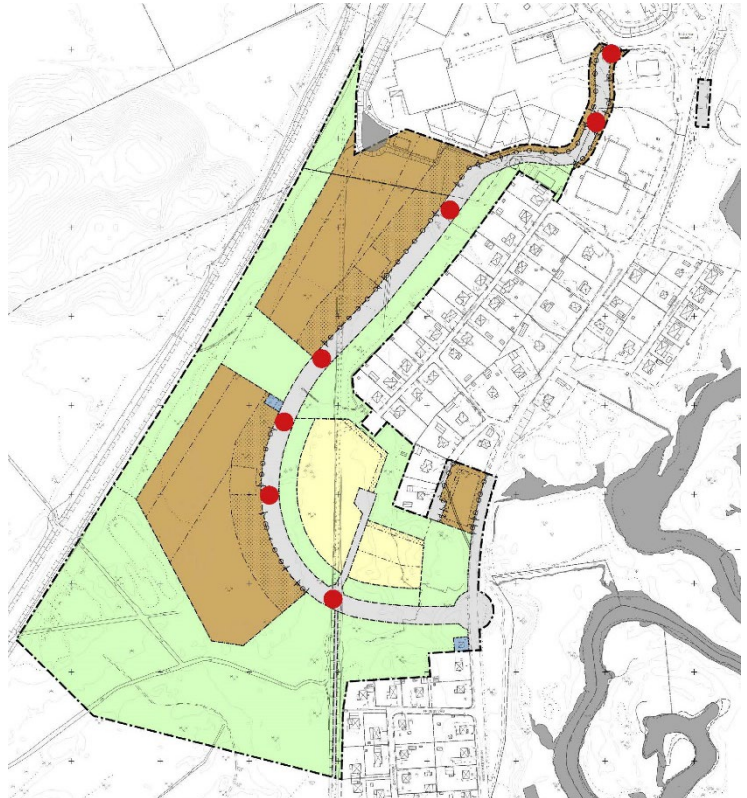
de berörda fastighetsägarna. Framkomligheten samt säkerheten av fordonstrafik och oskyddade gång- och cykeltrafikanter får inte försämrats inom det aktuella området.

## Gång – och cykelvägar

Genom området finns befintlig cykelväg och denna kompletteras med ytterligare sträckning. Att det ska finnas tillgängliga gång- och cykelvägar (GC-väg) är viktigt för att öka förutsättningarna för en trevlig och säker upplevelse, samt att motivera invånare till att cykla eller gå. Framtida gång- och cykelvägar bör anläggas så att oskyddade trafikanter på ett tryggt och säkert sätt kan röra sig till fots eller med cykel inom/kring planområdet. Det gynnar både hälsan och miljön om vi kan få människor att välja cykeln framför bilen.

Området idag är till största del obebyggt och det finns ingen struktur för biltrafik eller gång- och cykeltrafik. Kommunen anser att allmänna gång- och cykelvägar ska finnas till och från planområdet.

I det förslag till utformning som har redovisats i framtagna av detaljplanen kan den befintliga gång- och cykelväg som angör området från söder, förväntas löpa utmed den nybyggda gatan. Ett antal passager behöver ses över i samband med utbyggnaden för att skapa trafiksäkra passager.



Passager bör utformas tydligt och så att hastigheten vid dessa passager är låg. Gestaltningen av gatan blir viktig för att tillskapa en god trafiksäkerhet.

## Parkering

Handelsområdet attraherar naturligt många besökare med bil och därmed ska höga krav ställas på parkeringsutrymmen. Detta ska möjliggöras på respektive fastighet.

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. Kommunens parkeringsnorm (p-norm) har olika värden för att få fram behov av antal bilplatser per bruttoarea (BTA) som olika

användningssätt kan behöva. Värdeantalet varierar beroende på vilket ändamål som lokalen är till för. Kommunens parkeringsnorm för bilar är 11 platser/1000 m<sup>2</sup> (BTA) på bostäder och 34 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> (BTA), exempelvis på livsmedelsbutiker och 19 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> (BTA) för övriga butiker. För kontor och/eller hotell gäller 14 platser/1000 m<sup>2</sup> (BTA) respektive 15 platser/1000 m<sup>2</sup> (BTA). Planen ger utrymme för bilplatser inom egen fastighet. Utöver resor till och från arbete för personal tillkommer även transporter för material med mera till de handelshus som kommer att finnas inom planområdet.

### 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.

Utfart ska anordnas där planen medger mot den gata som finns i planförslaget. Handelsområdet angörs via planerad lokalgatan som även är en in- och utfartsväg för boende i den östra delen av planområdet.

### Kollektivtrafik

Jönköpings länstrafik (JLT) ansvarar för den allmänna busstrafiken i kommunen. Hur kollektivtrafiken i sin tur ska planeras beskrivs i det regionala trafikförsörjningsprogrammet. I Gislaved är busshållplatserna i huvudsak placerade utmed de större kommunala gatorna, likt exempelvis Södra och Norra Storgatan samt Anderstorpsvägen.

Två av de närmsta busshållplatserna är "Gislaved/Smålandia" och "Gislaved/Rödjan" som är belägna cirka 100 meters avstånd från planområdets östra del. Därifrån går bussar både mot Jönköping, Grimsås och Gislaved. Gislaveds busstation återfinns ca 1,3 km från exploateringsområdet.

Koppling mellan tätorten Gislaved och handelsområde Smålandia via befintlig gång- och cykelväg, Norra Storgatan och Norra Nissastigen är viktig för kommunens invånare, näringsliv och besökare. Kommunen arbetar för en nära och fortlöpande dialog med Jönköpings länstrafik i arbetet med att utveckla den regionala linjetrafiken i hela kommunen. Fokus i arbetet ligger på ett utvecklat turutbud, en ökad turtäthet och matchande byten. Kommunen arbetar också för att förse Gislaved och Anderstorp med lokaltrafik. Detta ger ett samhälle med mer rörelse och liv.

Detaljplanen möjliggör en utökning av den befintliga pendelparkeringen vid Norra Nissastigen. Pendelparkeringen, tillsammans med busshållplatsen Smålandia samt den intilliggande gång- och cykelvägen, bedöms vara ett

viktigt allmänt intresse. Läget spelar en central roll i att uppmuntra samåkning, gång, cykling och användning av kollektivtrafik. Detta bidrar till hållbara transportlösningar och förbättrar tillgängligheten för invånare och besökare i Smålandia-området.

Den andra busshållplatsen, Rödjan i söder, ligger också inom ett rimligt gångavstånd från planområdet. Tillgänglighet till planområdet via kollektivtrafik kan säkerställas genom att behålla och uppgradera de befintliga busshållplatserna. I denna detaljplan planeras ingen ny busshållplats, men det finns utrymme för en framtida hållplats inom det nya gatuområdet vid behov.

*”En attraktiv och välfungerande kollektivtrafik har en nyckelroll i ett hållbart transportsystem. Bra förutsättningar för ökat kollektivtrafikresande innebär långsiktiga satsningar. Det kan exempelvis innebära ett effektivt kollektivtrafiknät som samverkar med övriga trafiknät, en effektiv trafikering samt en strukturell lokalisering av service, arbetsplatser och bostäder som gynnar och gynnas av kollektivtrafiken.” (Från Boverkets hemsida)*

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns inom befintlig handels- och bostadsområde. Delar av dessa ledningar kommer att behöva flyttas eller ledas om i samband med genomförande av detaljplanen. Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp kommer att utökas så det omfattar de nya exploateringsområden.

Kommunens vattenverk ligger norr om väg 27 och utanför planområdet.

Det finns ett vattenskyddsområde cirka en kilometer norr om planområdet. Planområdet omfattas ej av vattenskyddsområdet och tillhörande skyddsföreskrifter.

### Ledningar

Inom planområdet finns det idag anslutning till el, tele, och fiber och fjärrvärme. Gislaved Energi Elnät AB äger elledningar som försörjer befintlig byggnad inom planområdet. Inom planområdets sydöstra del finns en befintlig transformatorstation som även fortsättningsvis kommer att finnas kvar på kommunägd mark. Denna transformatorstation säkerställs i detaljplan med EI-område. Inom planområdet innehar Gislaveds Energi AB även fjärrvärmenät. Telia Sonera Skanova Access AB har fiberledningar.

## Förändringar och konsekvenser

I samband med planens genomförande kommer infrastruktur för teknisk försörjning att behöva ske inom nya exploateringsområden. Planområdet kommer att kunna kopplas till det kommunala nätet för Vatten och avlopp. Inom planområdet förekommer det markförlagda ledningar för bredband, tele, el och fjärrvärme. Dessa ledningar bör tas hänsyn till, vid projektering av dagvattenanläggningarna. Befintliga fjärrvärmeledningar behöver ledas om i samband med genomförande av planen. Kommunen bekostar flytt av fjärrvärmeledningar som behöver ske för att kunna genomföra detaljplanen. För nya ledningar som kommer att anläggas i kommunal mark kommer samarbetsavtal och generellt markavtal att tecknas mellan de två parterna.

Den befintliga transformatorstationen av Gislaved Energi Elnät AB kommer fortsättningsvis att finnas kvar på kommunägd mark. I samband med exploatering av området kommer en ny transformatorstation att behövas för att försörja den nya bebyggelsen med elektricitet och därmed möjliggör planförslaget placering av en ny transformatorstation inom planområdet. En ny transformatorstation är i plankartan placerad i anslutning till handelsområde i planområdets mittdel och placeringen säkerställs med planbestämmelsen, E<sub>1</sub> -Transformatorstation. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll och det minsta tillåtna avstånd på 5 meter mellan transformatorstation i byggnad och brännbar annan byggnadsdel eller brännbart upplag ska upprätthålls.

## Dagvatten

Kommunala dagvattenledningar kommer att läggas för att samla upp det avrunna vattnet. Fastighetsägare bör i första hand fördröja och eventuellt rena dagvatten på fastigheten, men där detta inte är möjligt kan fastigheten anslutas till kommunalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten ska om möjligt infiltreras inom respektive fastighet. Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt omhändertagande av dagvatten där infiltration inte är möjligt.

Fastighetsägare ska i samband med exploatering och i samråd med kommunens VA avdelning och bygg -och miljöavdelning, föreslå att utföra åtgärder så att dagvattnet från fastigheten hanteras på ett lämpligt sätt.

Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet kommer att göras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, dock innan planens genomförande påbörjas. Anledningen till att det här förfarandet har valts är att man inte vill utföra en ansökan innan man har ett färdigt planförslag. I planen framkommer det olika typer av åtgärder som ska utföras och dessa

betraktas som vattenverksamhet, till exempel uppförande av anläggning, och fyllning i ett vattenområde samt bortledande av grundvatten är att betrakta som vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § miljöbalken. Även anslutandet av dammar och ledningar för dagvatten till befintliga diken och andra vattenanläggningar är att betrakta som vattenverksamhet. Ett vattenområde i 11 kap. 2 § miljöbalken definieras som ett område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd. Det innebär att även områden som inte täcks av vatten hela året eller ens varje år kan vara att betrakta som vattenområde.

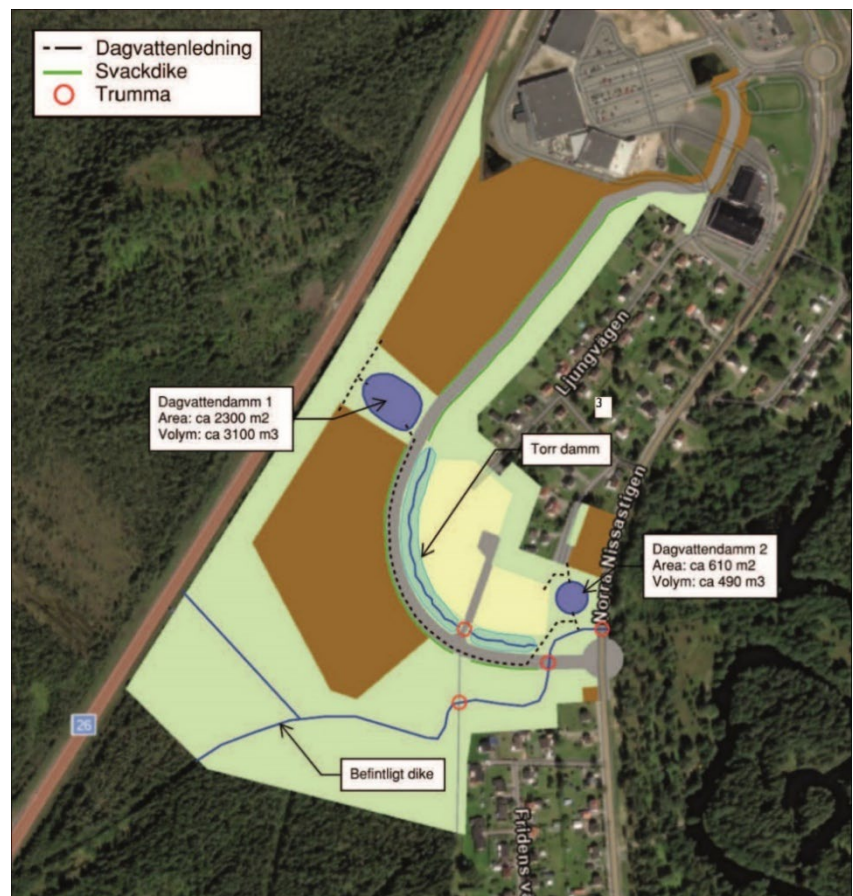
Inom planområdet ska svackdike inte leda vatten till, men inte heller från Trafikverkets vägområde.

En dagvattenutredning är framtagen augusti 2022 av ÅF-Infrastructure AB.

Utdraget ur slutsatsen i dagvattenutredningen:

"I nuläget finns inget dagvattensystem inom området då det mestadels består av skogsmark. Ett befintligt dike går dock genom planområdet och avvattnar större delen av området samt avrinningsområde uppströms. Diket passerar en trumma under en gång- och cykelväg inom området samt en trumma under Norra Nissastigen ut ur planområdet. Detta dike bör behållas då det har naturvärden som är viktiga att bevara. För att uppnå fördröjningsvolymen föreslås en kombination av olika anläggningar. Dagvatten från handelsområdena föreslås ledas till en dagvattendamm, längs gatan genom planområdet föreslås svackdiken och en långsmal torr damm/överdämningsyta och för att fördröja dagvatten från bostadsområdet föreslås ytterligare en dagvattendamm.

Översiktlig föreslagen hantering av dagvatten presenteras i bilden till höger. Då fördröjningsbehovet är relativt stort förutsatt att flödet ut från planområdet



Skiss på översiktlig dagvattenhantering inom planområdet. De volymer och areor som redovisas är total area och volym för dagvattendammarna inkluderat både permanent vattenvolym för rening samt fördröjningsvolym.

inte ska öka efter exploatering föreslås fördröjning och rening ske i två öppna dagvattendammar samt en torr damm/överdämningsyta.

Dagvattendamm 1 och 2 föreslås ha en permanent vattenvolym för rening av dagvatten samt en övre volym för att fördröja dagvatten vid höga flöden.

Torr dammen kommer i normala fall vara torr men vid kraftiga regn tillåts ytan att översvämmas och en tillfällig vattenspegel uppstår. Den torra dammen kan kombineras med ett mindre slingrande dike i botten för avledning av dagvatten. I komplement föreslås även svackdiken längs genomfartsgatan genom planområdet. Även svackdiken bidrar med viss fördröjning och rening av dagvatten.

Dagvatten från tak och parkeringsytor inom handelsområde föreslås avledas till en dagvattendamm för rening och fördröjning. Dammen är belägen i en grönyta mellan handelsområdena, se dagvattendamm 1 i bilden på föregående sida. Utlopp från dagvattendamm 1 sker till en dagvattenledning i genomfartsgatan genom planområdet. Den största delen av genomfartsgatan föreslås avledas till den torra dammen mellan genomfartsgatan och bostadsområdet. Den norra delen av genomfartsgatan avleds först till svackdiken längs gatan, från svackdikena leds sedan dagvatten vidare till torr dammen. Längs den södra delen av genomfartsgatan avleds dagvatten

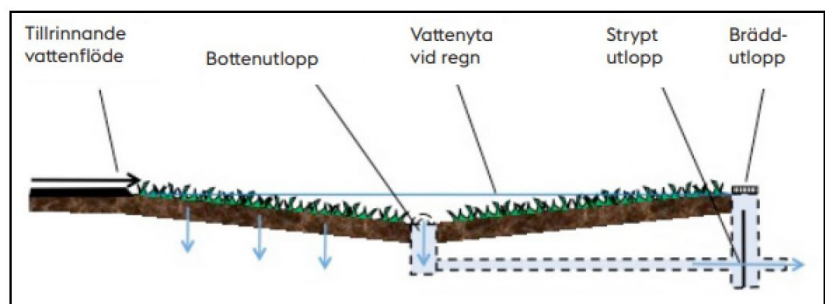
antingen direkt via ytavrinning till torr dammen alternativt via svackdiken med kupolbrunnar och via dagvattenledning med utlopp i torr dammen. Även bostadsområdet samt det mindre område som är markerat som handelsområde i öster föreslås avvattnas till en dagvattendamm

(dagvattendamm 2 i bilden). Efter fördröjning och rening i dagvattendammar, torr damm och svackdiken sker utlopp till det befintliga diket.

Föreslagna fördröjningsåtgärder bidrar även med rening av dagvatten. I komplement till föreslagna dagvattendammar och svackdiken kan biofilter anläggas inom handel- och/eller bostadsområde för att förbättra reningen ytterligare. Samtliga



Exempel på en dagvattendamm, Visingedammen Täby kommun (VA-guiden, 2023)



Principskiss för en överdämningsyta/torr damm. Vatten tillförs ytledes eller via rörledning/dike. Ett strypt bottenutlopp ger långsam avtappning, flödesutjämning och bättre rening.

föroreningar minskar i både koncentration och mängd efter rening. Med föreslagna reningsåtgärder ligger alla föroreningshalter med god marginal under riktvärdena från Riktvärdesgruppen samt SGU:s tröskelvärden för grundvatten. Föroreningshalterna av bly, zink, krom, nickel, suspenderad substans, olja, PAH16 och arsenik minskar dessutom till liknande nivåer som befintliga eller lägre efter rening. Efter fördröjning och rening föreslås dagvatten ledas till ledningsnät med utlopp i det befintliga diket.

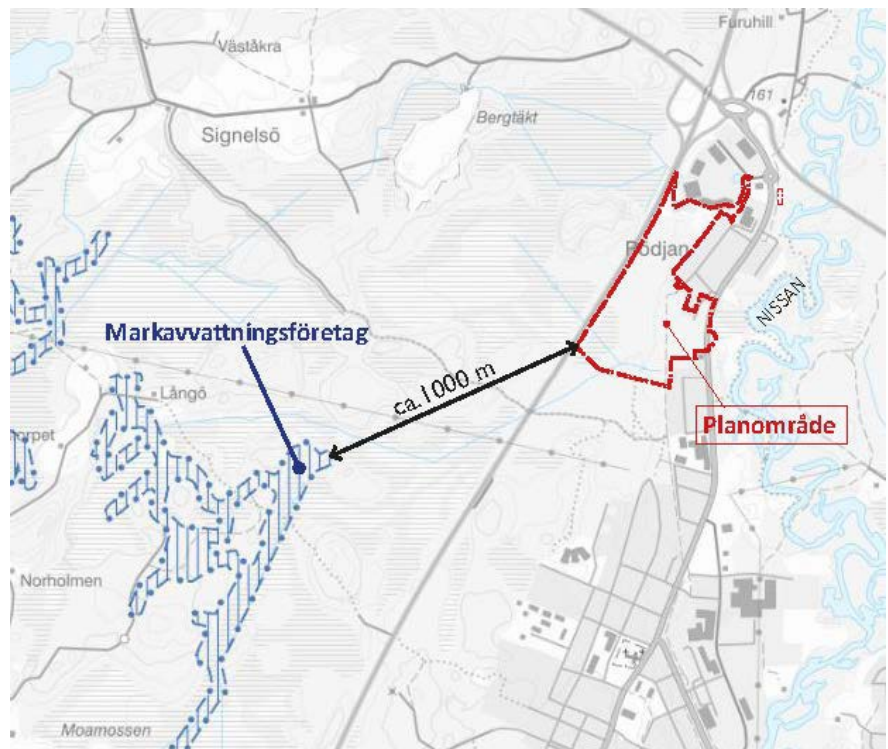
## Energi

Elproduktionen från Gislaveds Energi är från sol- och vattenkraft. Gislaveds Energi producerar även fjärrvärme i huvudsak i Mossarp. Det finns även reserveffektanläggningar placerade. Placering av vindkraft inom planområdet bedöms olämpligt i och med närheten till planområde.

Idag finns en transformatorstation utmed Norra Nissastigen i södra delen av planområdet med natur- och bostadsmark runt omkring och denna kommer att finnas kvar. I samband med exploatering av området kommer ytterligare en transformatorstation att placeras inom området för att försörja den nya bebyggelsen med elektricitet.

## Markavvattningsföretag

De diken som hör till det närmaste markavvattningsföretaget ligger med ett avstånd av cirka 1000 m från planområdets sydvästliga kant och diken ligger uppströms planområdet. Därmed bedöms det att markavvattningen inte kunna påverkas.



Markavvattningsföretag i anslutning till planområdet.

## Återvinning och avfallshantering

Avfallshantering ska ske inom fastigheterna. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassande samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för renhållningspersonalen uppfylls. För att möjliggöra källsortering av det avfall som uppstår i hushållen ska även separata kärl eller behållare för samtliga materialslag finnas i lägenheterna. Vanligtvis, plast-, papper-, metall-, färgade- och ofärgade glasförpackningar, tidningar (returpapper) samt mat – och restavfall.

Antalet fraktioner kommer sannolikt att öka och det är lämpligt att dimensionera även för fraktioner som textil, småelektronik, ljuskällor m.fl. och till viss del även grovavfall. Miljöhus kan anläggas på kvartersmark och kan med fördel utformas med vegetativa tak, dels för att underlätta dagvattenhanteringen och dels på grund av estetiska skäl. Risken för olyckor i samband med avfallshämtning bör minimeras, varför avfallsbilarna inte ska behöva backas eller köras på gång- och cykelvägar. Utrymme för hanteringen följs upp vid bygglovsprövning.

Gislaveds kommun har en avfallsplan. Insamling och materialåtervinning av kommunalt avfall i Gislaveds kommun ansvarar kommunalförbundet SÅM (Samverkan Återvinning Miljö) för. Det sker genom källsortering och fastighetsnära insamling som sedan transporteras till SÅM:s omlastningsstationer för vidare hantering och återvinning. Insamling av förpackningar och tidningar/returpapper sker även på återvinningsstationer. Företaget FTI (Förpackning och Tidnings Insamlingar) ansvarar för att ta emot och hantera materialet på återvinningsstationerna och SÅM är från år 2022 ansvarig för insamling av tidningar och returpapper. SÅM tog även över insamlingsansvaret för förpackningarna från 1 januari 2024. I den nya lagstiftningen finns också krav på att SÅM från den 1 januari 2027 ska samla in skrymmande förpackningar via lättillgängliga insamlingsplatser. Med skrymmande förpackningar avses fraktionerna papper, kartong och plast men SÅM, som ansvarig för kommunens renhållning, har även möjlighet att ställa ut fler behållare för insamling t.ex. glas, textilier med mera.

Enligt 2022:1227 Producentansvar för förpackningar, finns det krav på att parker ska ha möjlighet till sortering. Det är viktigt att kommunicera med kommunens samhällsutvecklingsförvaltning för att säkerställa en säker tömning av avfall från parker och allmänna platser. Vid bygglovsprövning önskar SÅM att en remiss skickas för yttrande.

Utöver Mossarps återvinningscentral, som finns på Tippvägen 20, finns det fyra obemannade stationer i Gislaved. Tillsammans med näringslivet vill kommunen driva på utveckling av mer lättanvända och tillgängliga återvinningsstationer. Kommunen vill även driva på utvecklingen av funktioner för minskat bortskaffande av material som kan återanvändas.

Planförslaget möjliggör placering av en återvinningsstation för insamlingen av förpackningar och eventuellt sällanförpackningar inom hela det föreslagna handelsområdet. På plankartan finns en planbestämmelse med beteckning E2-Åvfallsanläggning - Återvinningsstation.

## 7. Miljö, hälsa och säkerhet

Detta kapitel hanterar tillämpning av Plan- och bygglagen i planen med hänsyn till människors hälsa, säkerhet och 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 bedöms inte medföra till att MKN enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

### Luft

God luftkvalitet är av stor betydelse för människors hälsa varför luft har bedömts inneha höga värden.

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som mest bidrar till försämrad luftkvalitet i länets tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. I när området på Norra Nissastigen är dagens fordonstrafik cirka 6050 fordon/dygn och beräknat trafikflöde efter exploateringen är 7500 fordon/dygn. På en öppen väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering.

De beräkningar som finns i Gislaved och som lyfts fram i den aktuella fördjupade översiktsplanen för Gislaved visar på att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids. Detaljplanens förändringar är inte av sådan art att det bedöms påverka värdena så att några normer riskerar att överskridas.

### Vatten

Gislaved ingår i Nissans avrinningsområde. Recipienten för dagvatten från utrednings området är ytvattenförekomsten Nissan, Anderstorpaån-Södra

Gussjö. Nissan Anderstorpaån-Södra Gussjö har idag måttlig ekologisk status baserat på att vattenförekomsten är påverkad av konnektivitetsförändringar, vilket bedöms ha effekt på vattenlevande organismers status. Vattenförekomsten är även påverkad av försurning, men pågående eller tidigare kalkning har upprätthållit en bra vattenkvalitet ur förurningssynpunkt. Vattenförekomsten har ej god kemisk status p.g.a. överskridande halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Planområdet är till stor del beläget på grundvattenförekomsten Gislaved-Alabo och har som idag god kemisk och kvantitativ status. Grundvattenförekomsten är en sand- och grusförekomst av akviferstyp porakvifer och är 133 km<sup>2</sup> stor.

(Urtaget av dagvatten- och skyfallsutredning av ÅF-Infrastructure AB, aug 2022)

När ett tidigare helt obebyggt område, i detta fall skogsområde, exploateras till urban markanvändning, finns svårigheter att rena dagvatten från alla föroreningar till den grad att det motsvarar befintliga nivåer. I framtaget förslag på dagvattenhantering genomgår dagvatten från samtliga av de exploaterade ytorna någon form av rening och med föreslagna reningsåtgärder ligger samtliga föroreningshalter med god marginal under riktvärdena. Urban markanvändning (dagvatten) är inte heller klassad som en betydande påverkanskälla gällande möjligheterna att uppfylla MKN för recipienten Nissan och grundvattenförekomsten Gislaved-Alabo.

Måttlig ekologisk status för recipienten Nissan är baserat på dålig konnektivitet i vattendraget på grund av artificiella vandringshinder. Föroreningar från dagvatten är enligt VISS (Vatten Informations System Sverige) inte en betydande påverkanskälla och planerad exploatering bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå MKN gällande ekologisk status.

Gällande kemisk status för Nissan uppnås ej god status på grund av att gränsvärdena för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids, för övriga ämnen uppnås god kemisk status i recipienten. Enligt föroreningsberäkningarna ökar belastningen av kvicksilver något med planerad exploatering. Klassningen ej god status är dock baserad på långväga atmosfärisk deposition av kvicksilver och halterna bedöms på grund av den atmosfäriska depositionen omöjliga att sänka till nivåer motsvarande god status. Belastningen från dagvatten bedöms liten i förhållande till den atmosfäriska depositionen.

Gällande MKN för grundvattenförekomsten Gislaved-Alabo anges inte dagvatten och föroreningar i dagvatten som en påverkanskälla för möjligheterna att uppnå MKN. Samtliga föroreningshalter efter rening ligger dessutom med marginal under SGU:s tröskelvärden för grundvatten. Planerad exploatering bedöms således inte påverka MKN för grundvattenförekomsten.

## Ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft och vatten.

## Omgivningsbuller

Det finns miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller och kan definieras som ett återkommande oönskat ljud (buller) från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Miljökvalitetsnormer finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

För planerade och befintliga bostäder gäller olika riktvärden. För handelsverksamheter, kontor samt hotellanläggning saknas riktvärden för ljudnivå utomhus. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Buller vid befintliga bostäder längs befintlig infrastruktur hanteras olika beroende på bostadens byggnadsår.

Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 ligger till grund till vägledningen.

För äldre befintlig miljö, byggår före 1997, behöver åtgärder övervägas när 65 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad.

En trafikbullerutredning är framtagen augusti 2022 av ÅF-Infrastructure AB (Efterklang). I huvudsak påverkar riksväg 26 och Norra Nissastigen bullersituation i området både för ekvivalent och maximal ljudnivå. Inom planområdet planeras bostäder, handelsverksamhet samt en ny lokalgata. Beräkningarna för buller från vägtrafiken har utgått från trafikflöden som erhållits av Gislaved kommun.

Utdraget ur slutsatsen i bullerutredningen:

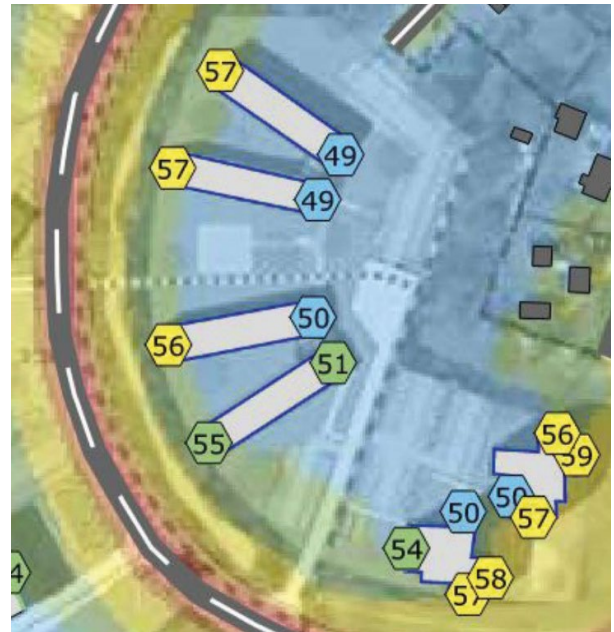
### *1)- FÖRORDNING OM TRAFIKBULLER VID BOSTADSBYGGNADER*

*För bostäder gäller Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:16 med tillägg 2017). I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik och vägar.*

*Trafikbullerförordningen ska tillämpas vid planläggning, ärenden om bygglov (för ombyggnationer eller icke planlagd mark), och ärenden om förhandsbesked i bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900).*

### Planerade bostadshus

Planerade flerbostadshus klarar grundbullerriktvärdet 60 dB(A) vid en byggnads fasad enligt förordning 2015:16 med tillägg 2017. Inga övriga åtgärder behöver vidtas, förutom att trafikbullerriktvärden ska klaras på uteplats. Det finns möjlighet för nybyggda bostäder i detaljplaneområdet att uppfylla riktvärden som ställs för uteplats. De ytor som är markerade i blå färg i illustrationen är godkända för att anlägga uteplats.



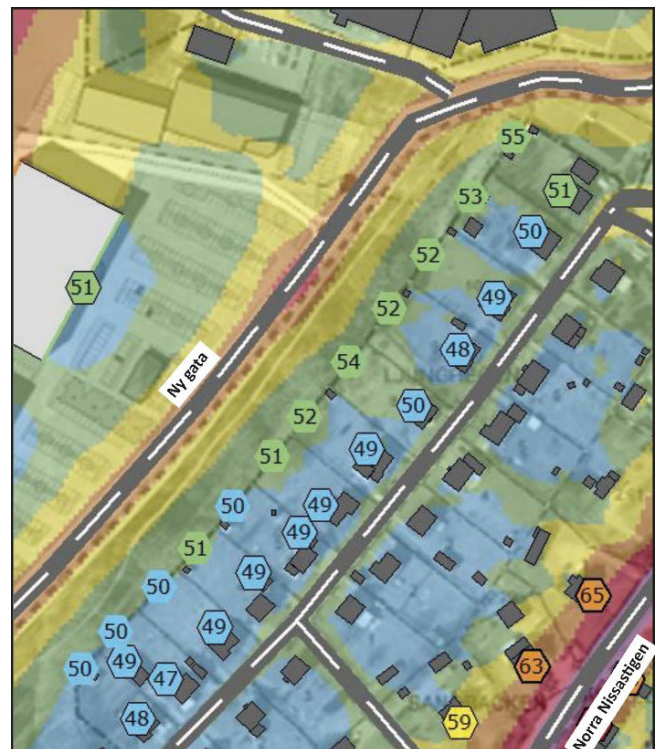
Bullerberäkning för nya bostäder, ekvivalent ljudnivå efter exploatering (Hastighetsgränsen på Norra Nissastigen behöver regleras till 40 km/tim.)

## 2)- TRAFIKBULLER VID NYBYGGNAD ELLER VÄSTENLIG OMBYGGNAD

*Regeringens proposition 1996/97:53*  
*"Infrastrukturinriktning för framtida transporter",*  
 vilket rör trafikbuller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

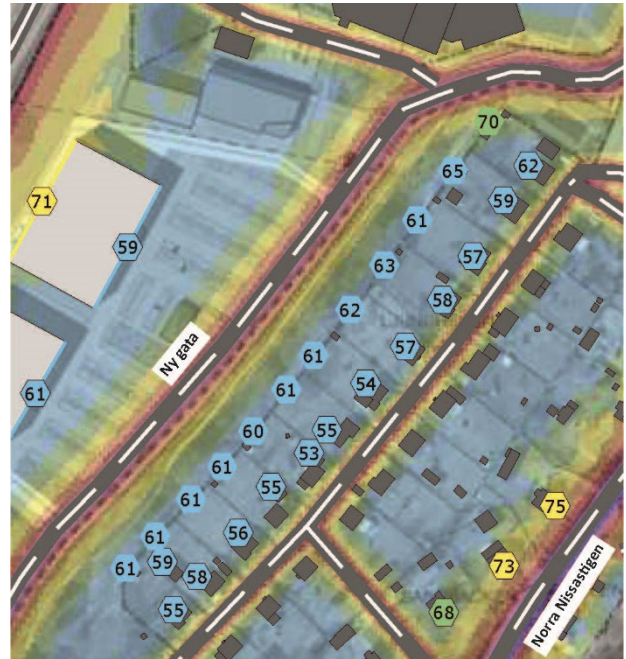
### Befintliga hus vid nybyggnad av trafikinfrastruktur (ny lokalgata)

- Samtliga hus klarar de riktvärden som ställs vid en bostadsbyggnads fasad i samband med nybyggnation av trafikinfrastruktur, där riktvärdet är 55 dB(A) mot fasad. Samtliga mätningar vid fastigheter håller sig inom det tillåtna riktvärdet.



Bullerberäkning för befintliga villor längs med den nya lokalgatan, ekvivalent ljudnivå År 2045 (Hastighetsgränsen på Norra Nissastigen behöver regleras till 40 km/tim.)

- För uteplats gäller **70 dB(A)** maximal ljudnivå. Samtliga mätningar vid fastigheter utmed den planerade gatan håller sig inom det tillåtna riktvärdet.



Bullerberäkning för befintliga villor längs med den nya lokalgatan, maximal ljudnivå År 2045 (Hastighetsgränsen på Norra Nissastigen behöver regleras till 40 km/tim.)

Buller från ventilation och från lossning och lastning kan till viss del störa boende i närområdet. För att minimera risken för buller för de boende i närområdet ska fläktar från ventilation och klimatanläggningar riktas bort från bostäder samt byggas in med ljuddämpning.

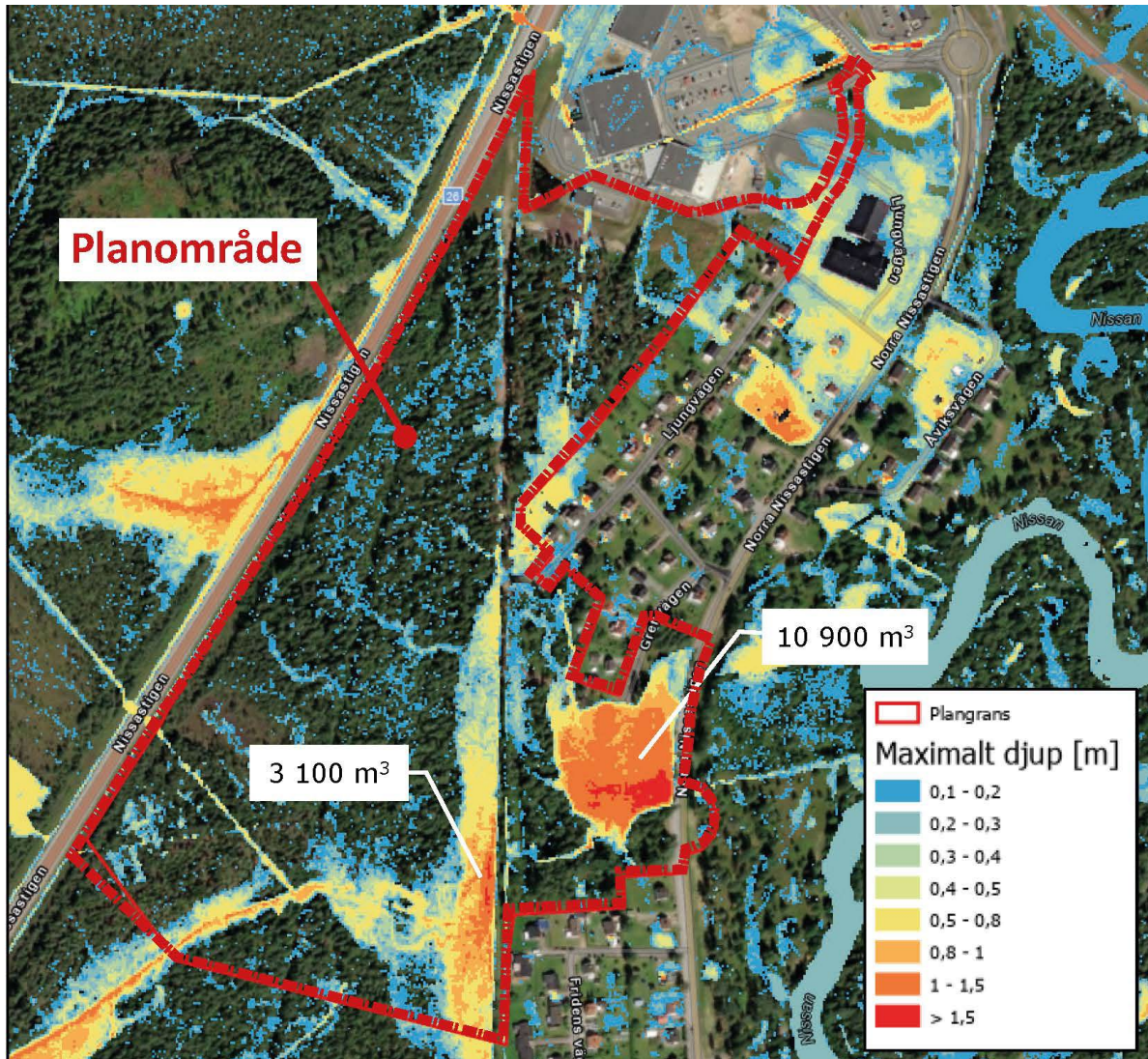
### Ställningstagande

Med hänsyn till befintlig bebyggelsens placering och planområdets läge i orten och på villkoret att hastighetsgränsen på Norra Nissastigen regleras till 40 km/tim bedöms detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormen för buller. Utifrån ovanstående bedömer kommunen att föreslagen exploatering är möjlig. Detaljplanen möjliggör för utveckling av gång- och cykeltrafik, vilket kommer att bidra till något minskat buller.

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



En skyfallskartering för Gislaved gjordes år 2021 där aktuellt planområde inkluderades. Skyfallsmodellen simulerades då med ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4, enligt rekommendation från länsstyrelsen i Jönköpings län. Resultat från skyfallsmodelleringen för planområdet redovisas nedan.



Maximala vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn för planområdet

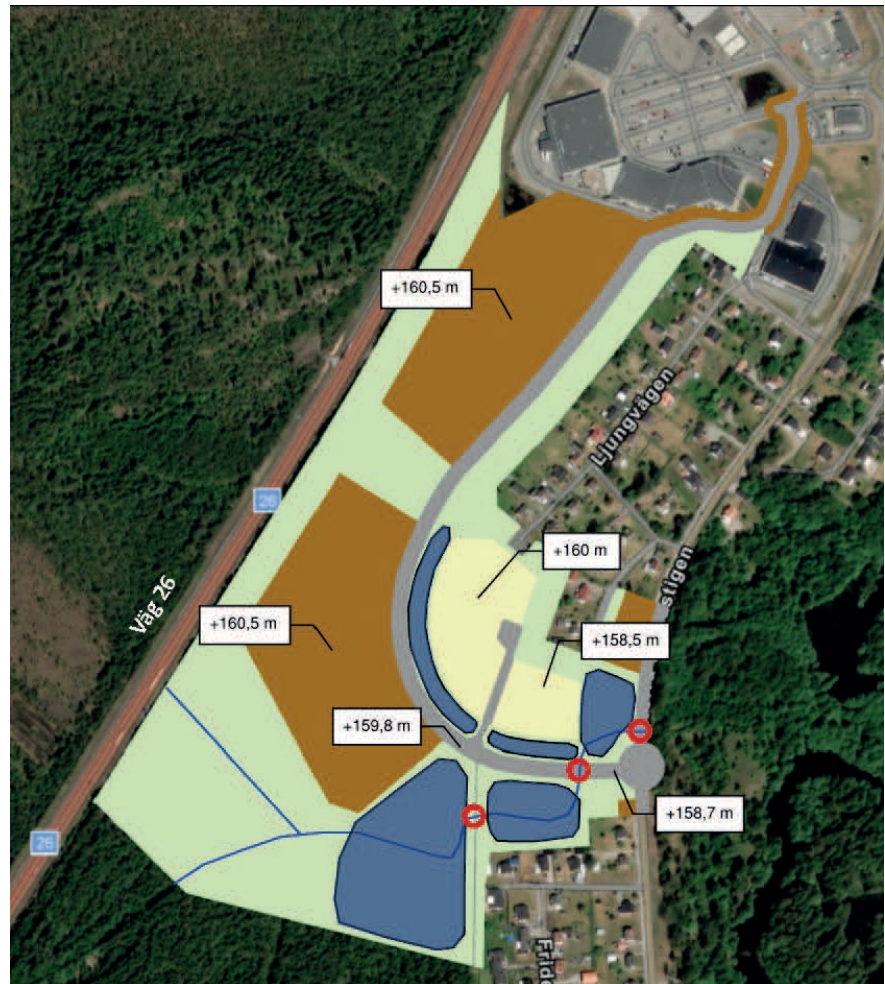
Enligt skyfallsmodelleringen finns två större lågpunkter inom planområdet, en längsmed gång- och cykelvägen genom planområdet samt en i svackan mellan befintliga bostadsområden. I båda dessa lågpunkter uppgår vattendjupet till över 1,5 m på de djupaste ställena. Högsta vattenyta i lågpunkten längs gång- och cykelvägen är ca +159,5 m och i svackan ca +158,0 m. Den totala volymen i lågpunkten längs gång- och cykelvägen har uppskattats till ca 3 100 m<sup>3</sup>. I lågpunkten mellan bostadsområdena har den totala volymen uppskattats till ca 10 900 m<sup>3</sup>.

De planerade bostadsområdena är till stor del placerade inom och i anslutning till tidigare nämnda lågpunkter. Även genomfartsgatan genom området passerar lågpunkterna. För att inte byggnader ska ta skada vid

skyfall samt att framkomligheten på gator ska begränsas måste lågpunkterna byggas bort där nya vägar och byggnader planeras. Enligt Boverket ska markytan invid en byggnad luta från byggnaden med en lutning om 1:20 inom 3 meters avstånd för att en byggnad inte ska ta skada av fukt, såvida byggnaden inte är utformad för att klara vattentryck (Boverket, 2021).

Till höger redovisas lämpliga ytor dit vatten kan avledas vid skyfall samt principiell höjdsättning av bostadsområden och genomfartsgatan med syfte att bygga bort lågpunkterna. Den principiella höjdsättningen har gjorts med utgångspunkt från befintliga marknivåer och högsta vattenyta enligt tidigare genomförd skyfallskartering. Höjderna som redovisas är ungefärliga och det kommer finnas höjdskillnader inom områdena. Inom handelsområdena bör generellt den högsta nivån vara längs den västra kanten utmed väg 26 för att markavrinning inte ska ske mot väg 26 utan möjliggöra avrinning österut.

Inom handelsområdena kommer höjdsättning behöva anpassas så att dagvatten vid dimensionerande 30-årsregn kan fångas upp av dagvattensystemet och avledas mot föreslagen dagvattendamm I. (Se punkten- "Dagvatten" under rubriken, Teknisk försörjning vid punkt 6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser i det här dokumentet.)



Schematisk skiss på lämpliga ytor för fördröjning av dagvatten vid skyfall (mörkblåa områden). Trummor under vägar är redovisat med röda ringar.

## Förändringar och konsekvenser

Vid utveckling av området till handels- och bostadsmark kommer en del markförändringar att genomföras och en stor del av mark kan komma att hårdgöras. Vid mycket hårdgjord markyta kan risken för översvämning i de

vatten anläggningar som planeras inom planområdet öka vid kraftigt regn eller vid utsläpp av stora mängder släckvatten. Möjligheten att hantera lokala översvämningar och fördröja vattenflöden säkerställs i plankartan genom att reservera ytor med naturmark och parkmark som tål översvämningar och som inte får hårdgöras. Lågpunkterna måste byggas bort där nya vägar och byggnader planeras för att inte byggnader ska ta skada vid skyfall samt att framkomligheten på gator ska begränsas.

## Förorenad mark

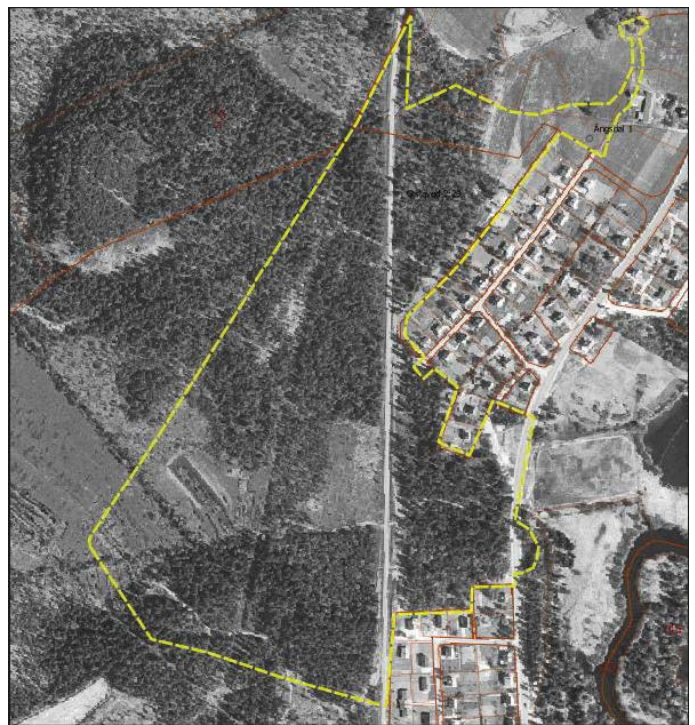
I samband med detaljplan utfördes en historisk miljöinventering av aktuellt område och eventuella närliggande potentiellt förorenade fastigheter samt en översiktlig miljöteknisk markundersökning av Vatten och Samhällsteknik AB (VOS), april-juni 2022.

Bakgrunden till rapporten var att utföra undersökningar som krävs för att risker med potentiella föroreningar ska kunna bedömas med tillräcklig noggrannhet och utifrån ett föroreningsperspektiv, avgöra markens lämplighet för planerad markanvändning.

### Historik och tidigare undersökningar

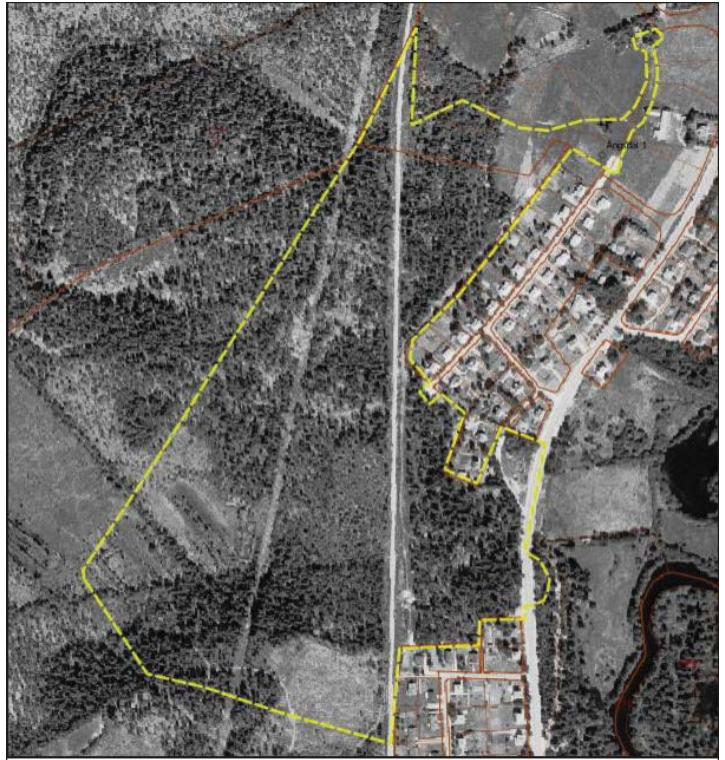
Inom planområdet sträcker sig del av fastighet Gislaved 2:29. Utifrån ortofoton från 1960 och 1975 har området även historiskt bestått till större delen av skogsmark. Banvallen genom området har varit aktiv mellan ca 1925–1965.

Under 2014 grävdes fjärrvärmeledningar ned längs med östa sidan av banvallen. Utifrån foton från grävningen har inga direkta avvikande material påvisats eller gamla kablar påträffats. Sammantaget bedöms föroreningsnivån i banvallen vara låg utifrån utförd miljöteknisk markundersökning.



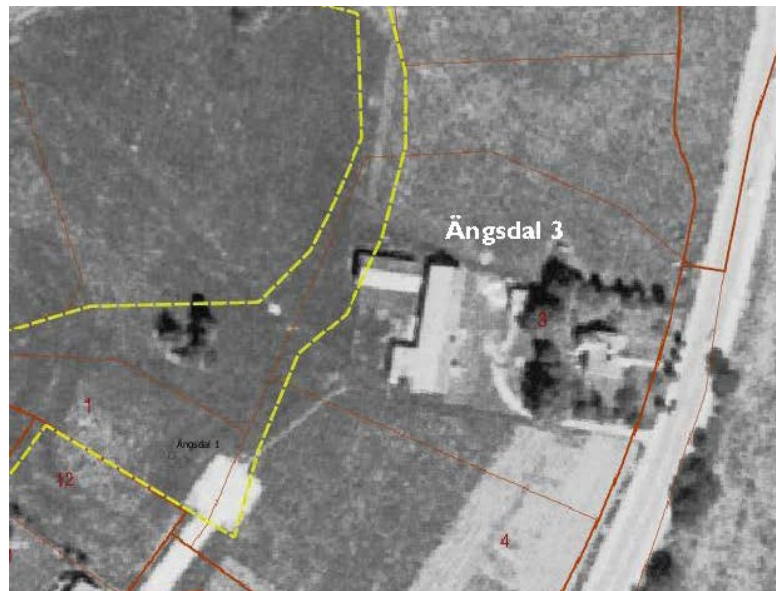
Historiskt ortofoto från 1960 (Lantmäteriet)

Inom fastighet *Ängsdal 1* har det tidigare bedrivits en mindre handelsträdgård. Verksamheten innefattade import av växter som sedan mellan lagrades en kort tid inom fastigheten och därefter såldes vidare. Verksamheten av import av blommor var i drift från 1980-talet till början av 2000-talet. Under åren har även mindre odling av potatis, majs, solrosor med mera utförts. Odlingen av grödor har varit för personligt bruk och ej försäljning. Enligt nuvarande fastighetsägare ska det finnas en ytligt grävd brunn inom grannfastigheten (*Ljungheden 12*) som periodvis använts vid bevattning. Enligt fastighetsägaren ska kommunalt vatten vara indraget till fastigheten, dock har ledningarna frusit sönder så vattnet är avstängt till fastigheten. Karbolineum och Roundup har använts som bekämpningsmedel ett fåtal gånger under åren. I övrigt ska inte bekämpningsmedel ha använts. Bygglov ska ha utfärdats 1983 för nybyggnation av grönsakslager inom fastigheten. Byggnaden finns kvar idag.



Historiskt ortofoto från 1975 (Lantmäteriet)

Fastigheten *Ängsdal 3* återfinns nordöst om *Ängsdal 1*, i anslutning till planområdet. Inom fastigheten återfinns idag en drivmedelsstation. Utifrån historiska fotot från 1960 och 1975 har det tidigare varit en bondgård inom fastigheten, med tillhörande bostadshus, ladugård, vagnsskjul mm. Nuvarande och tidigare verksamheter inom fastigheten *Ängsdal 3* bedöms inte utgöra någon risk för eventuell spridning av föroreningar till planområdet. Befintlig drivmedelsanläggning är placerad i det sydöstra hörnet av fastigheten och grundvattenströmningen bedöms vara riktad österut, från planområdet.



Historiskt ortofoto från 1975 över fastighet *Ängsdal 3* (Lantmäteriet)

### Signelsö 1:25

Cirka 200 meter norr om planområdet fanns vid väg 27 tidigare en skjutbana. I samband med byggnation av Väg 27 bör stora delar av skjutbanan schaktats bort. Området för den f.d. skjutbanan bedöms inte ha påverkat planområdet negativt med avseende på föroreningar, baserat på den bedömda ostliga grundvattenströmningen.

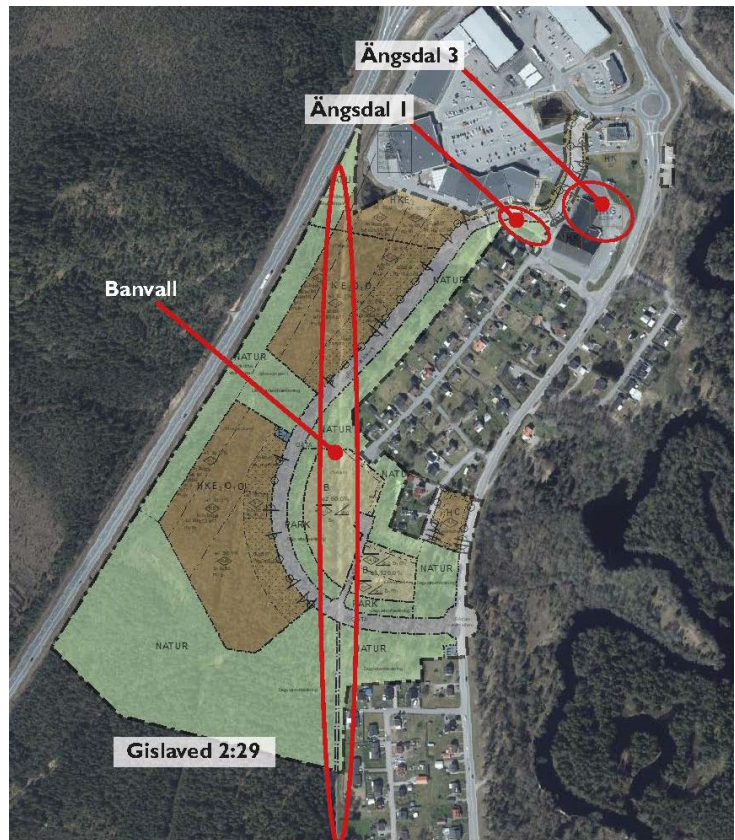
### Provtagningar

Jordprovtagning och jordartsbedömning har gjorts genom provgroppsprovtagning med hjälp av spade i totalt sex punkter (2202–2206). Inga föroreningshalter har uppmätts i halter över använda riktvärden, KM(Känslig markanvändning) / MKM(Mindre känslig markanvändning).

Sedimentprovtagning har utförts för hand i en provpunkt (2201), i dike direkt väster om den gamla banvallen. Inga föroreningshalter har uppmätts i halter över använda riktvärden, KM/MKM.

### Sammanfattande bedömning och rekommendationer ur rapporten

Sammantaget har den miljötekniska undersökningen vid Smålandia 2.0 inte påvisat några föroreningshalter i jord och sediment över använda riktvärden/bedömningsgrunder. Rester av bekämpningsmedel har påträffats dels i f.d. banvallen, samt dels inom fastighet Ängsdal I. Halterna är dock så pass låga att de inte bedöms utgöra någon risk för varken människor, djur eller markmiljön. I nuläget bedöms inga ytterligare undersökningar eller åtgärder vara nödvändiga för planerad markanvändning. Vid framtida schaktning inom undersökningsområdet bör dock okulär kontroll av schaktmassor utföras, utom i orörd skogsmark, då endast ett fåtal provpunkter undersökts och potentiell risk finns att föroreningar kan ha missats.



Karta över området där miljöundersökningen utfördes

## Ställningstagande

Den samlade bedömningen är att risker för påverkan från föroreningar och spridning av föroreningar bedöms vara låga i planområdet och riskerna bedöms acceptabla för den planerade markanvändningen.

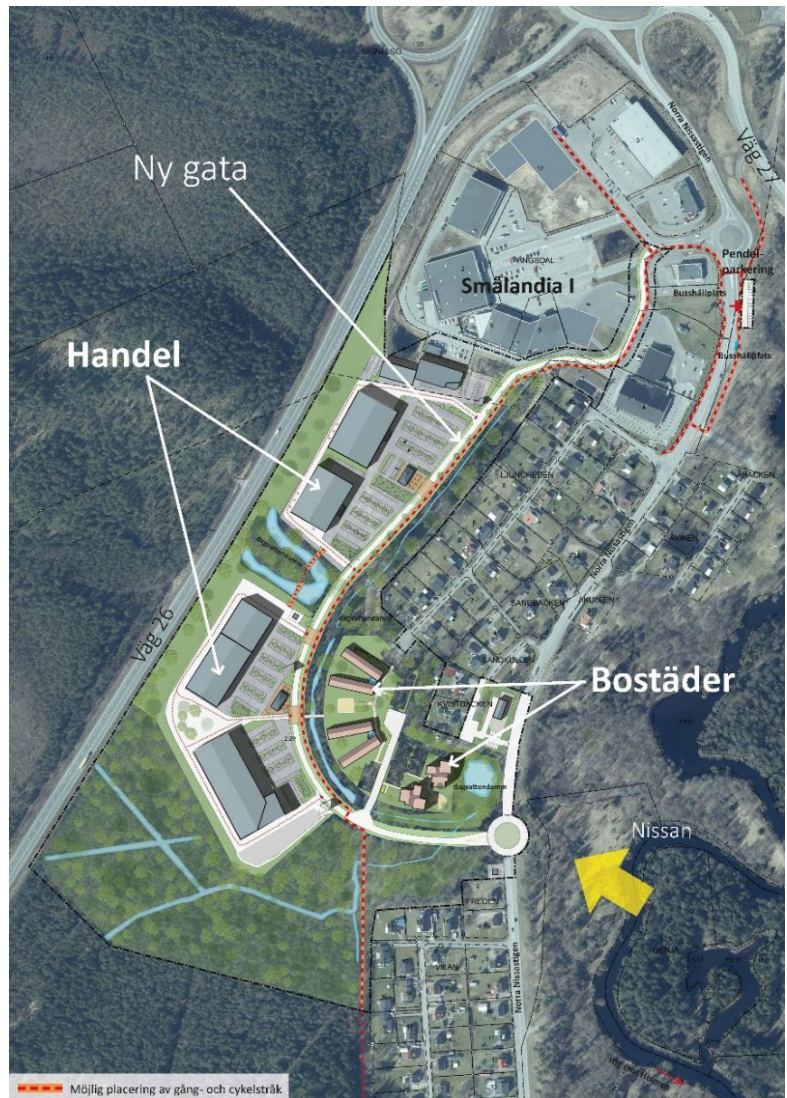
## Sol- och skuggförhållanden

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i naturmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå. Det finns inga specifika regler och Boverket har inte heller någon rekommendation om exakt hur mycket skugga som är tillåtet, men generellt sett för att skapa en god bostadsmiljö anses det vara acceptabla värden att beakta mellan 4-6 timmar solljus per dag som goda. Detta ger tillräckligt med naturligt ljus för att skapa en ljus och trivsamt atmosfär i utemiljön, exempelvis på en bostadsfastighet. Till denna detaljplan har en översiktlig sol- och skuggstudie tagits fram.

Solstudien visar att planerad omfattning av ny bebyggelse möjliggör goda förutsättningar för solljusinfall.

Minsta avstånd mellan befintliga bostäder och de föreslagna markerna för flerbostadshus är 25 meter. Denna yta planläggs för naturmark och kommer att tas tillvara även för dagvattenhantering med grönskande inslag.

Kommunen bedömer att skuggpåverkan inte utgör en betydande olägenhet för närboende och det är möjligt att skapa acceptabelt skuggförhållanden i strävan att utveckla området för nya byggnader inom planområdet med en hänsyn till närliggande befintliga bostäder. Goda skuggförhållande säkras vid lovgivning.



Bilder för skuggförhållanden visas med vyn (den gula pilen) från öst. Se bilderna på nästa sida.



Översikt, skuggförhållanden kl. 12:00 vid vår-/höstdagjämning och i juni samt oktober

## **Brandrisk- och explosionsrisk**

De krav som finns för tillgänglighet för räddningsinsatser och utrymning ska följas. Dessa kan bli avgörande för detaljutformningen av byggnader. För att utreda och styra vilka möjligheter och begränsningar som finns kring utrymning och tillgänglighet, kan med fördel en brandskyddsbeskrivning som ram- eller systemhandling tas fram. Brandfrågor som berör ny bebyggelse hanteras vid lov- och bygglovsprocessen. Planområdet ska utformas så att samtliga byggnader blir tillgängliga för brandfordon och andra utryckningsfordon. För de högre byggnaderna krävs räddningsvägar för räddningstjänstens fordon. Bredden och bärigheten på vägarna ska vara dimensionerade för räddningstjänstens fordon. I samband med planens genomförande kommer det även behövas nya brandposter inom planområdet. Räddningsvägarna och placering av brandposterna ska planeras i samråd med Räddningstjänsten.

## **Hantering av förorenat släckvatten**

I händelse av brand uppkommer förorenat släckvatten. Släckvattnet som uppkommer ska i största möjliga utsträckning omhändertas för att inte utgöra en belastning på miljön. Höjdsättning av området måste göras för att styra släckvattnet rätt och förhindra att det når mark och grundvatten utan möjlighet till omhändertagande. Släckvatten samt sanering vid eventuella bränder ska i första hand hanteras på kvartersmark av respektive fastighetsägare. Föreslagna dagvattendammar belägna på kommunal mark ska således inte användas för släckvattenhantering. En teknisk lösning för hantering av släckvatten behöver tas fram och prövas i samband med bygglovsprövning för respektive fastighet. Samråd ska ske mellan bygglovssökande, kommunen och räddningstjänsten om vilka åtgärder som behöver vidtas. Innan anslutning till kommunalt system behöver det finnas möjlighet till avstängning av systemet för att undvika att förorenat släckvatten kan spridas i miljön. Avstängningsmöjlighet placeras förslagsvis i nära anslutning till fastighetsgränsen.

(Se sida 50-51 i "Dagvatten- och skyfallsutredning - Detaljplan för del av Gislaved 2:29 m.fl. Smålandia 2.0 i Gislaved")

## **Klimatförändringar**

Värmeböljor och extremt väder påverkar både folkhälsan och samhällsekonomin. Byggnaders och hårdgjorda platser värmeabsorberande material inom planområdet bidrar till höga temperaturer. Uppkomsten av "värmeöar" med höga temperaturer är ett fenomen som minskar om vatten och träd finns på platsen. Planförslaget innehåller så kallad "blågröna"

naturbaserade lösningar genom att säkerställa placering av dagvattendammar diken och ytor med växter inom natur-, park- och gatuområden (allmän platsmark). Med tanke på att främja en hållbar stadsutveckling som minskar risken för uppvärmningen har kommunen tagit fram ett tillhörande gestaltungsprogram. I programmet beskrivs kommunens ambition kring hur vi skapar attraktiva, trivsamma, gröna och hållbara miljöer inom handelsområdet. Exempelvis kan användningen av gröna tak och väggar på byggnader, energieffektiva byggnader samt dagvatten lösning med regnbäddar m.m. bidra till att bromsa klimatförändringar.

## **Farligt gods**

### **Förutsättningar**

Planområdet ligger utmed väg 26 som är rekommenderade för farligt gods. Hallands län har tagit fram ett dokument ("Riskanalys av farligt gods i Hallands län", 2011) med riktlinjer för avstånd och säkerhetshöjande åtgärder kring transportleder för farligt gods. Enligt dessa riktlinjer föreslås ett yttre gräns för riskbedömningsområde på 150 meter. Utanför 150 meter från transportleden kan alla typer av användningsområden etableras utan särskild hänsyn till risker för farligt gods. Områden som etableras inom riskbedömningsområdet bör genomgå en riskbedömning från den lokala räddningstjänsten och i vissa fall kan även åtgärder behöva genomföras. Handelsbebyggelse planeras närmare än 150 meter från väg 26.

### **Förändringar och konsekvenser**

Aktuellt planområde ligger delvis inom riskbedömningsområdet ifrån väg 26. Planområdet kan påverkas negativt vid olyckor med gas, brand eller explosioner genom exempelvis gasmoln och brandrök. Genom ett flertal bestämmelser kan säkerhetshöjande åtgärder införas. Åtgärder som placering av entréer, luftintag, utrymningsvägar samt vegetation mellan transportleden och handelsbebyggelsen. Vegetation som består av träd bildar en vägg som skyddar mot brandspridning, splitter och tryckvåg som kan bildas vid en explosion.

Det finns idag ett viltstängsel utmed riksväg 26 och ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder såsom fysiska barriärer inom planområdet är möjliga att vidta. Byggnadsfritt avstånd från vägområdesgränsen av väg 26 är därför 36 meter i föreslagen detaljplan. Inom naturområdet som ligger utmed väg 26 i nordvästra delen av planområdet säkerställer planen placering av diken med planbestämmelsen, "Svackdike ska finnas" då kommer det att kunna förhindra att vätska når bebyggelsen vid händelse av en trafikolycka på vägen.

Enligt dokumentet, "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" (2011) bedöms basavstånd från riksväg 26 utan några speciella åtgärder vara respektive 100 meter till handelsområdet och 50 meter till kontor. Ifall säkerhetshöjande åtgärder som beskrivits i bestämmelser på plankartan implementeras bedöms ett lämpligt skyddsavstånd från riksvägen till handelsområdet vara 30 meter medan minsta avstånd till kontor och på området bedöms vara 20 meter.

### **Ställningstagande**

Med hänsyn till de avstånden och de ovannämnda säkerhetshöjande åtgärderna bedöms det att risknivån antas vara tolerabel inom det aktuella området och en riskanalys inte krävs.

## **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. Genomförandefrågorna är väsentliga för planutformningen. Beskrivningen av planens genomförande kommer att fyllas på och förtydligas under tiden som planen tas fram.

### **Huvudmannaskap**

Gislaveds kommun är huvudman för allmän platsmark (gator, natur och park) och för allmänna vatten- och avloppsledningar i området. Som huvudman äger kommunen ansvar för att utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsmarken och allmänna vatten- och avloppsledningar. Fastighetsägare ansvarar för bebyggelse och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

### **Organisatoriska frågor**

Här redovisas de organisatoriska åtgärderna som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt konsekvenserna som åtgärderna har på fastighetsägare och andra berörda.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år och räknas från dagen planen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan särskilda skäl vilket ger 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.

## Tidsplan

Planen hanteras med utökat planförfarande då planen är av betydande intresse för allmänheten och ska efter samråd och granskning antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att den antagits, om inte den överklagas. Byggnation inom kvartersmark (handel och bostäder) kan påbörjas då detaljplanen får laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats. Utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark (gator, natur och park) kan påbörjas när detaljplanen fått laga kraft.

## Avtal

Överenskommelse om plankostnad har tecknats 2020-03-30 mellan kommunens bygg- och miljöavdelning och kommunens tekniska avdelning gällande all mark inom planområdet. Överenskommelsen fastställer fördelning av ansvar för kostnader och arbete i samband med upprättande av denna detaljplan.

Marköverlåtelseavtal avses att tecknas. Gislaveds kommuns enhet för mark- och exploatering ska upprätta marköverlåtelseavtal med fastighetsägare till ÄNGSDAL 1, ÄNGSDAL 3 och 4, samt ÄNGSDAL 14 för att kunna överta mark som planläggs för gata och natur (allmänplats mark). Kommunen har som avsikt att sälja planlagd kvartersmark med beteckningen H och B.

Efter detaljplanens lagakraft anser kommunen att gå ut med anbudsförfarande gällande markerna för flerbostadshus. För de föreslagna handelsområdena kommer marköverlåtelseavtal att upprättas mellan kommunen och aktörer när försäljning av mark blir aktuell. Avtal om upplåtelse och ändring av servitut, ledningsrätt, markavtal och liknande kan komma att träffas som en del i genomförandet av detaljplanen.

Avtal kring de ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenserna, samt eventuella åtaganden som kan följa av detaljplanen tecknas mellan kommunen och de berörda fastighetsägarna inför planens antagande.

## **Ekonomiska frågor**

Här redovisas en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter.

### **Ekonomisk helhetsbedömning**

För att kunna bedöma om planen leder till samhällsvinst är det viktigt med en ekonomisk helhetsbedömning. I den ekonomiska redovisningen som följer, listas uppskattade exploateringskostnader och intäkter i och med planen.

### **Planekonomi**

Kostnader som området genererar är arbetet med detaljplanens genomförande inklusive utredningar, gator, anläggande av dagvattensystem samt administration (inlösen med mera). Dessa bekostas av Gislaveds kommun. Kommunen kommer att bekosta lantmäteriåtgärder.

Planavgift för markområde som utgörs idag av fastigheterna Ängsdal 6 och Ängsdal 14 inom planområdet tas ut i samband med prövning av bygglov enligt av kommunfullmäktige fastställd plan- och bygglovtaxa.

Framtida exploatören (eller fastighetsägare) ska svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom exploateringsområdet och lantmäteriförrättningen för avstyckning och fastighetsreglering. Detsamma gäller kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark. Genomförandet av dessa åtgärder görs i samråd med kommunen. Eventuella detaljerade undersökningar som kan krävas för byggnation inom aktuella bostadsområde bekostas av berörd markägare och för byggnation inom exploateringsområde bekostas av exploatören.

De kommunala intäkterna kommer främst genom markförsäljningen av kvartersmark samt anslutningsavgifter för allmänna vatten- och avloppsnätet.

Exploateringskostnader är de investeringskostnader för bland annat utbyggnad av allmänna platser, utbyggnad av teknisk infrastruktur, iordningställande av kvartersmark och rivning av befintliga anläggningar. Även kostnader räknas in för åtgärder som krävs för att göra marken lämplig (som till exempel sanering av föroreningar, iordningställa dagvattenanläggningar och upprätta säkerhetsåtgärder). Nedan redovisas de exploateringskostnader som antas uppkomma i och med utbyggnad av planen.

Exploateringskostnader  
Projekteringskostnad  
Fastighetsrättslig omkostnad  
Markförvärv kostnad  
Lovprövning  
Rivning av befintlig anläggningar  
Upprätta säkerhetsåtgärd (översvämning)  
Iordningsställa kvartersmark  
Utbyggnad - dagvatten  
Utbyggnad - vatten och avlopp  
Utbyggnad - gata  
Iordningsställa naturområde

## **Tekniska frågor**

### **Utbyggnad allmän plats**

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar och parkområden som utgörs av allmän platsmark inom området. Utformning av gatorna genomförs av kommunens tekniska avdelning för att på bästa sätt passa till platsens behov. Däremot bedömer kommunen att det är viktigt med reglering av in och utfarter, framförallt i anslutning till korsningar.

För att ta hand om dagvatten inom planområdet kommer kommunen att behöva anordna en kombination av olika anläggningar, exempelvis i form av dagvattendammar, svackdiken och en långsmal torr damm/överdämningsyta.

### **Dricksvatten och avlopp**

Detaljplanen innebär behov av utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet inom nya exploateringsområden.

Flytt av kommunala ledningar samt eventuella skador som uppkommer på dessa bekostas av exploitören.

### **Dagvatten**

Dagvatten från planområdet leds till kommunala dagvattenledningar som kommer att finnas i angränsande gator. Dagvatten ska om möjligt infiltreras inom respektive fastighet. Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt

omhändertagande av dagvatten där infiltration inte är möjligt. Systemet ska fungera för uppsamling och miljöriktigt omhändertagande av förorenat vägdagvatten. Det är viktigt att ha sedimenteringsmöjligheter för vägdagvattnet då föroreningsnivån kommer att öka beroende på ökad trafikmängd. Breda vägdiken och fördröjningsdammar bromsar flödet och ger eventuella föroreningar chans att sedimentera.

## Övriga ledningar

I samband med planens genomförande kommer utbyggnad av ledningsnätet att behöva ske inom nya exploateringsområden. För att kunna säkerställa ledningarnas exakta lägen och komma fram till en lämplig lösning ska kontakt tas med ledningsföretagen inför planens genomförande. Eventuella kostnader vid planens genomförande så som flyttningar, skador eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploitören. När ledningsägare saknar rättigheter för sin ledning ska ledningsägaren stå för flyttkostnaden.

I samband med genomförande av planen behöver de befintliga fjärrvärmeledningarna (Ledningshavaren är Gislaved Energi AB) ledas om. Kommunen bekostar flytt av fjärrvärmeledningarna som behöver ske för att kunna genomföra detaljplanen.

För flyttning och ny anläggning av ledningarna som kommer att ske i kommunal mark behöver samarbetsavtal och generellt markavtal tecknas mellan ledningshavaren och de berörda parterna.

## Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget kommer att föranleda ett antal förrättningsåtgärder i form av fastighetsbildningsåtgärd, ledningsåtgärd samt anläggningsåtgärd.

Här beskrivs de fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av planens genomförande avseende kommande fastighetsbildning beskrivs i följande text.

## Rätt till att lösa in mark m.m.

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Inlösenskyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. (Plan- och bygglagen, 6 kap 13 §)

## Fastighetsrättsliga åtgärder

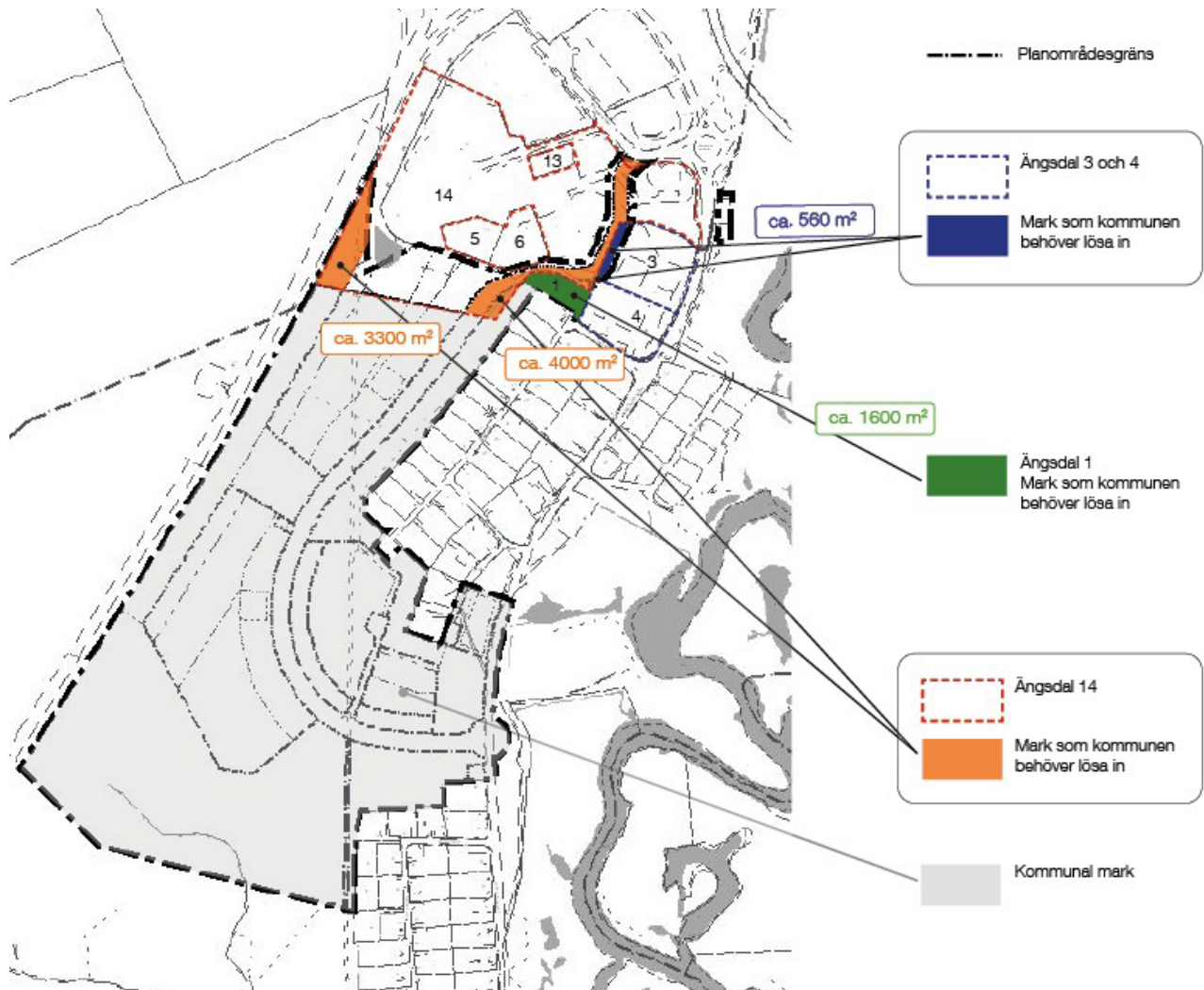
Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, klyvning och sammanläggning av fastigheter, säkerställande av rätt till utfart, bildandet av gemensamma parkeringsanläggningar med mera. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller i vissa fall av kommunen. Fastighetsbildning och reglering ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Kommunen får genom en detaljplan rätt att lösa in mark för allmän plats. Men kommunen i första hand söker frivilliga överenskommelser med fastighetsägarna.

Vid fastighetsreglering ansöker kommunen om lantmäteriförrättning. Kommunen söker och bekostar fastighetsbildning gällande den allmänna platsen, samt att fastighetsägarna ansvarar och bekostar lantmäteriatgärder för kvartersmarken. Den ersättning som betalas är för fastighets marknadsvärde med ett 25% påslag (4 kap § 1 2st. Expropriationslag).

Del av fastigheten Gislaved 2:29 och del av Signelsö 1:25 som planläggs för NATUR, PARK och GATA samt även del av fastigheten Gislaved 5:4 som planläggs för P-PLATS fastighetsregleras som allmän platsmark, vilket där kommunen kommer att kvarstå som huvudman för.

Fastigheten ÄNGSDAL 1, delar av fastigheterna ÄNGSDAL 3, ÄNGSDAL 4 samt del av ÄNGSDAL 14 som i dagsläget är privatägda kommer att fastighetsregleras till kommunens fastighet för anläggande av allmän platsmark (NATUR, PARK och GATA) efter detaljplanen fått laga kraft.

Se konsekvenser av detaljplanen nedan.



Fastighetskonsekvenskarta som redovisar marköverföringar och ändring av fastigheter på grund av planen.

### Direkta konsekvenser som planen medför

| Fastigheter   | Konsekvenser                                                                                            |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1- ÄNGSDAL 1  | • Den privata fastigheten ÄNGSDAL 1 planläggs som allmän platsmark för natur och gata och kan lösas in. |
| 2- ÄNGSDAL 3  | • Del av den privata fastigheten ÄNGSDAL 3 planläggs som allmän platsmark för gata och kan lösas in.    |
| 3- ÄNGSDAL 4  | • Del av den privata fastigheten ÄNGSDAL 4 planläggs som allmän platsmark för gata och kan lösas in.    |
| 3- ÄNGSDAL 14 | • Delar av den privata fastigheten ÄNGSDAL 14 planläggs som allmän platsmark för gata och kan lösas in. |

Direkta konsekvenser som planen medför.

## Ledningsrätt och Servitut

Inom planområdet finns befintlig ledningsrätt. Ledningsrätt kommer att säkerställas inom kvartersmark med ett u-område som är ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen. Ansvar för att trygga rättigheten för el-, tele-, och fjärrvärmeledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske bland annat genom ledningsrätt eller servitut. Det kan även förekomma oregistrerade rättigheter som allmänna avtalsvillkor i avtal mellan två enskilda parter. Det är ledningsägarens skyldighet att bevisa att dess ledning är säkrad av ledningsrätt eller annan rättighet/avtal. Lösningar görs i första hand mellan ledningshavare och fastighetsägaren/Gislaveds kommun. Eventuell flytt av ledningar utan rättigheter ska bekostas av ledningshavaren.

Inom planområdet finns bl.a. officiälservitut 0662-2021/14.1 och 0662-2021/14.4. Servitut nr 0662-2021/14.1 är till förmån för Ängsdal 12 och 0662-2021/14.4 är till förmån för Ängen 5 och Ängen 6. Servitutens ändamål är väg för utfart. Planen innebär att delar av servituten som går över detaljplanens norra del behöver ändras eftersom servituten blir planstridiga då det går över allmän platsmark. Vidare kommer utfart i befintlig sträckning hindras genom utfartsförbud. Utfart till allmän väg kommer att vara fortsatt möjlig strax söder om nuvarande sträcka. Detta resulterar i att nuvarande servitutssträcka inom allmän platsmark blir onyttig. Kommunen kommer att verka för att upphäva dessa delar av servituten som är inom allmän platsmark. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning inklusive ändringar av de aktuella servituten hos lantmäteriet efter att planen har vunnit laga kraft. En mindre anpassning av servituten, utöver det som redan nämnts, kan förekomma om det krävs för detaljplanens genomförande. Avsikten är att samtliga fastigheter både inom och utanför planen skall ha möjlighet till en lämplig anslutning till allmän plats anpassat efter fastighetens behov.

Kommunen står för lantmäterikostnader som föranleds av kommunens exploatering.

## Nya namn på kvarter och gator

Kommunens namnsättningsgrupp har föreslagit namnförslag på nya kvarter, nya gator samt namn på cirkulationsplats.

Den nya gatan in i planområdet föreslås heta Ängsdalsgatan och knyter an till kvarteret Ängsdal norr om plangränsen.

Kvarteren väster om den nya Ängsdalsgatan föreslås heta Tallmon och Mosslyckan. Kvarternsnamnen knyter an till den naturmiljön som präglar området.

Förslag på nytt kvartersnamn för bostadsområdet öster om Ängsdalsgatan är Sandheden och Tuvan. Gatan som går in mellan dessa kvarter ges namnet Tuvstigen. Cirkulationsplatsen föreslås heta Rödjanrondellen.

Området för dagvattenhantering mellan de två handelsområdena föreslås heta Mossängen.

## 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

I framtiden undersökning av betydande miljöpåverkan har kommunen låtit undersöka de förutsättningar som kan innebära en betydande miljöpåverkan. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå, kommer de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, ges tillfälle att yttra sig.

Den initiala slutsatsen är att betydande miljöpåverkan inte kan antas uppstå. Nedan följer de motiv till att planens genomförande inte bedöms utgöra en betydande miljöpåverkan:

- Planerad användning av området med H (handel) förväntas inte störa omgivningen i någon stor omfattning genom att reglera placering av nya handelshus. Med hänsyn till befintlig bebyggelsens placering och planområdets läge i orten bedöms detaljplanen inte påverka miljö kvalitetsnormen för buller. Detaljplanen möjliggör för utveckling av gång- och cykeltrafik, vilket kommer att bidra till något minskat buller.
- För att bevara biologisk mångfald, konnektivitet och möjlighet till spridning av arter inom området och till områden österut och västerut kommer den befintliga vatten- och naturmiljön i södra delen av planområdet att bevaras i möjligaste mån. Det bedöms kunna bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.
- Effekterna av föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder för dagvattenhantering bedöms inte påverka markanvändning inom planområdet negativt.
- Enligt MSB:s översvämningskartering utmed Nissan innebär ett klimatanpassat 100-årsflöde ingen risk för att planområdet ska drabbas av översvämning.
- Den ökade trafikmängden genererad av nuvarande och framtida handelshus och bostäder inom planområdet bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen.
- Planens effekt på strandskyddets sociala värden är positiv då allmän tillgänglighet säkras inom allmän platsmark. Utökning av

pendelparkeringen bedöms medverka till en positiv utveckling genom samresande och ge långsiktiga fördelar för samhället.

## **Jämlikhet och rekreativa- samt sociala aspekter**

För att bidra till jämlikhet med hjälp av samhällsplanering är det viktigt att vi planerar för inkluderande miljöer. För en sådan miljö behöver hänsyn tas till kultur, tillgänglighet, trygghet, normer och ekonomiska förutsättningar.

Planområdet samt dess byggnader kan i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler. Planområdets förutsättningar bedöms vara goda för sådan anpassning av området och dess byggnader. Det är viktigt att platsen erbjuder sociala värden och möjligheter till möten. Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskymda platser motverkas samt att bra belysning finns i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.

En viktig grund för trygghet i stadsmiljön är dessutom den generella trafiksäkerheten och upplevelsen av denna. Inom planområdet finns viktiga funktioner som har en påverkan på den sociala aspekten. Gång och cykelvägen används bland annat för cykelturer, promenader och rastning av hundar och är en viktig rörelse- och genomfartsstråk för området. Tillgången till goda GC-vägar och grönområden bidrar till spontana aktiviteter som lek och rekreation för människor i alla åldrar. För att grönområden ska uppfylla sin funktion behöver de vara lättillgängliga och framkomliga. God tillgång till sittplatser är också viktig. Frågorna bevakas vid lovprövning.

## **Säkerhetsaspekter**

Vid olyckor eller andra händelser inom området ska utrymning av byggnaden ske på ett säkert sätt vilket behöver säkerställas genom tydlig information och utrymningsplaner. De krav som finns gällande tillgänglighet för Räddningstjänst och utrymning ska följas. Nödvändiga trafiksäkerhetsåtgärder för att skapa en säker trafikmiljö inom planområdet ska övervägas och hanteras under detaljplaneringen och vid projekteringen.

## **Barnperspektiv**

I Sverige blev barnkonventionen (FN:s konvention om barns rättigheter) lag den 1 januari 2020. Barnrättslagen ställer krav på att barnens bästa ska beaktas i de frågor som rör barn. I kommunens fysiska planering arbetar vi

därför för att öka barns deltagande, barnets perspektiv ska beaktas och ge inflytande på ett sådant sätt som säkrar att barnrättslagen efterlevs i detaljplanen. Genom god planering som inkorporerar barnperspektivet till grund för våra utföranden skapas trygga, goda och stimulerande miljöer för barn.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen innebär att många barn kommer att bo inom planområdet. Planförslaget innebär att bostadsbebyggelse möjliggörs på fastigheten som är belägen i närhet till natur- och parkområde med goda förutsättningar för lek och rekreation. Inom området, särskilt på handels- och bostadsområde, är det viktigt att det ska vara tryggt, väl belyst och med säkra gång- och cykelvägar. Detaljplanens utformning tar hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

## 10. Detaljplanens regleringar

Här redovisas de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen utgår från detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

### Användning av mark och vatten

#### Allmän platsmark, NATUR

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra för natur på fastigheterna Gislaved 2:29, Ängsdal 1 samt delar av Ängsdal 14 längs med riksväg 26. Användningsområdet betecknas med NATUR på plankartan och är avsedd för mark med friväxande grön- och skogsområden med kommunalt huvudmanskap. Omhändertagande av dagvatten får utrymmas inom användningen samt mindre park-, vattenanläggningar. Komplement som gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar får anläggas. Marken har till största delen inte varit tidigare detaljplanlagd. För att säkerställa fortsatt god skötsel kommer användningen tills vidare att vara oförändrad och skötas som allmän platsmark enligt kommunens skötselplan eller genom viss städning. (PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.)

#### Allmän platsmark, PARK

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra för park längs den planerade nya lokalgatan genom planområdet på fastigheten Gislaved 2:29. Användningsområdet betecknas med PARK på plankartan och är avsedd för grönområden. Inom användningen ingår alla typer av parker och grönområden som helt eller delvis är anlagda. Parken ska vara en del av det offentliga rummet och utgöra en mötesplats. Den enda bebyggelsen som

tillåts inom användningen är komplement så som förvaringsmöjligheter som är nödvändigt för platsens skötsel och användning. Inom park får även plantering, lekpark, och gång- och cykelvägar anläggas. Parken ska även hantera dagvatten vid skyfall genom öppna dagvattenlösningar.

### Allmän platsmark, GATA

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra för gata genom planområdet på fastigheterna Gislaved 2:29, Ängsdal 1, Ängsdal 3, Ängsdal 4, Ängsdal 14 samt Signelsö 1:25. Användningsområdet betecknas med GATA på plankartan och är avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningsområdet gata ingår de vanliga arrangemangen som trafikordningar, gångbanor, planteringar, gräsytor, väderskydd samt byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk. Planförslaget möjliggör anläggning av en ny cirkulationsplats utmed Norra Nissastigen i söder.

### Allmän platsmark, CYKEL

Användningen cykel innefattar allmän plats som enbart får användas för cykel- och mopedtrafik. Användningen betecknas CYKEL. Inom användningen är framkomligheten för cyklar och mopeder prioriterad. Om både gång- och cykeltrafik ska tillåtas så behöver användningarna gång och cykel kombineras.

### Allmän platsmark, GÅNG

Användningen gång innefattar alla former av separata gångvägar och används för att särskilja gångtrafik från övriga trafik användningar. Användningen betecknas GÅNG. Inom användningen är framkomligheten och säkerheten för gående prioriterad. Cykeltrafik ingår inte i användningen. Om både gång- och cykeltrafik ska tillåtas så behöver användningarna gång och cykel kombineras.

### Allmän platsmark, P-PLATS

Användningen parkeringsplats är avsedd att användas för parkering av alla sorters fordon inom allmän plats. Användningen betecknas P-PLATS. Det kan till exempel vara en pendelparkering eller en parkering i anslutning till ett parkområde. Användningen inrymmer komplement till parkeringsplatsen som till exempel parkeringsautomater, belysningsarmaturer med mera men även planteringar och gräsytor. I användningen ingår även anläggningar och byggnader som behövs för parkeringens skötsel och bruk. Planförslaget möjliggör utvidgning av pendelparkeringen för att använda befintlig in- och utfart och en pågående trafikverksamhet. Läget har betydelse i o med intilliggande gång- och cykelväg samt busshållplatser.

## Kvartersmark, B – Bostäder

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra bostäder inom fastigheten Gislaved 2:29. Inom användningen bostäder, betecknas på plankartan med B, möjliggörs för olika former av boende av varaktig karaktär. 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.

## Kvartersmark, H - Detaljhandel

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra detaljhandel inom fastigheten Gislaved 2:29. Användningen detaljhandel används för att reglera områden för handel med varor och tjänster. Användningen betecknas på plankartan med H. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, stora varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.

## Kvartersmark, K - Kontor

Användningen kontor används för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Användningen betecknas på plankartan med K. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs. Detta ändamål är komplement till huvudändamålet H (Detaljhandel) och är i enlighet med gällande detaljplanens regleringar.

## Kvartersmark, C - Centrum

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen betecknas på plankartan med C. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning och lättare former av vård och hälsovård. Reglerad markanvändning har i syfte att möjliggöra centrumändamål i en del av den kommunägda fastigheten, Gislaved 2:29 som ligger utmed Norra Nissastigen. Där bedöms användningen exempelvis för kontor, gym, små butiker samt lättare form av hälsovård m.m. vara möjlig.

### **Kvartersmark, O1 - Hotell**

Preciseringen hotell inryms i användningen tillfällig vistelse och betecknas på plankartan med O1. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

### **Kvartersmark, O2 - Konferensanläggning**

Preciseringen konferensanläggning inryms i användningen tillfällig vistelse och betecknas på plankartan med O2. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor m.m. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

### **Kvartersmark, EI - Transformatorstation**

Preciseringen transformatorstation inryms i tekniska anläggningar. Användningen betecknas på plankartan med EI och användningen möjliggör att nya nätstationer ska finnas inom området. Användningen är inte begränsad till befintlig teknik utan kan användas för ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen i övrigt.

### **Kvartersmark, E2 - Återvinningsstation**

Preciseringen återvinningsstation inryms i tekniska anläggningar. Användningen betecknas på plankartan med E2. Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Områden och anläggningar för hantering av avfall ingår i användningen.

### **Kvartersmark, G - Bilservice**

Idag finns en befintlig bensinstation precis utanför den norra delen av planområdet mot öster. Användningen bilservice inrymmer områden för försäljning av drivmedel. Fordonsservice i mindre omfattning som fungerar som ett komplement till drivmedelsförsäljningen, till exempel en biltvätt eller mindre verkstad, ingår i användningen.

## **Egenskapsbestämmelser för allmän plats**

### **Utfartsförbud,**

Med planbestämmelser om stängsel och utfart kan kommunen reglera utfartsförbud eller om det ska finnas stängsel mot allmän plats. Begreppet

utfart innefattar även infart eller annan ut- och ingång. Bestämmelserna används främst om det behövs av trafiksäkerhetsskäl både vid reglering i befintliga miljöer och vid ny exploatering. Bestämmelserna kan till exempel användas i samband med trafiksanering eller om fastigheters utfarter kan innebära en ökad olycksrisk.

### Skydd mot störningar, dike – Svackdike ska finnas.

Med bestämmelser om skydd mot störningar på allmän plats kan kommunen reglera skydd mot risker som kan uppstå på grund av verksamheter som planen tillåter inom planområdet samt mot störningar som uppkommer utanför planområdet. Det kan till exempel handla om områden eller åtgärder för att ta om hand höga vattenflöden, skyddsvallar, erosionsskydd, avåkningsskydd och plank.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Marken får inte förses med byggnad,

Kommunen kan i detaljplan begränsa var det får byggas och vad som får byggas. Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande betecknas på plankartan med prickmark eller korsmark. Med bestämmelser om prickmark kan kommunen reglera att marken inte får förses med byggnad inom ett egenskapsområde. Det innebär att byggnader varken får byggas på eller flyttas till områden som omfattas av prickmark. Prickmark sträcker sig såväl nedåt som uppåt från markytan vilket innebär att även underjordiska byggnader och byggnadsdelar som inte vidrör markytan är otillåtna.

### Utnyttjandegrad,

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringsens största eller minsta omfattning, alternativt ett intervall mellan största och minsta omfattning, såväl över som under markytan. Utnyttjandegraden tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna.

### Höjd på byggnader,

För att reglera höjd på byggnader kan kommunen använda sig av bestämmelser om byggnadshöjd,nockhöjd eller totalhöjd. Vilken regleringsform som är lämpligast beror på typ av bebyggelse, byggnadens utformning och markens topografi.

### Takvinkel,

Med bestämmelser om takvinkel kan kommunen reglera lutningen på tak i

grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet.

### Utformning, f1 – Skärmtak för kundvagnar och cyklar tillåts.

Kommunen kan i detaljplan reglera delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och färgsättning samt olika typer av byggnader. Bestämmelser om utformning kan användas om det finns särskilda skäl att ta hänsyn till, som förhållanden på platsen eller i omgivningen.

### Utformning, f2 – Marken är avsedd för vegetation.

Enligt plan- och bygglagen, PBL, kan kommunen i detaljplan reglera utformning av tomter. Det går till exempel att utforma tomten för att skapa en bra bibehållande av vegetation eller ge förutsättningar för olika typer av ekosystemtjänster.

### Markens anordnande och vegetation, n#

Med bestämmelser om markens anordnade och vegetation kan kommunen bland annat reglera höjdläge och utformning av markytan, bibehållande av vegetation samt parkering. Syftet med sådana bestämmelser kan vara att skapa goda boendekvaliteter eller att behålla en viss karaktär i ett område. Syftet kan även vara att göra marken lämplig ur hälso- och säkerhetssynpunkt.

### Utförande, b#

Med bestämmelser om utförande kan kommunen reglera olika former av byggnadsteknik. Bestämmelser om byggnadsteknik bör bara användas om det krävs för att bebyggelse ska kunna uppföras. Egenskapsbestämmelser om utförande anges på plankartan med b eller symbolerna.

### Skydd mot störningar, m#

Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen reglera möjligheten att uppföra skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion. Även skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen kan regleras. Syftet med dessa bestämmelser är att med detaljplanen skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk inom planområdet blir lämplig.

### Placering, p#

Med planbestämmelser om placering kan kommunen reglera byggnadsverks placering, dels som läge på tomten och dels i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning. Placeringsbestämmelser kan användas för att skapa en

särskild karaktär eller utseende i ett område, för att anpassa bebyggelsen till förhållanden på platsen, eller för att skapa tillgänglighet eller av hälso- eller säkerhetsskäl.

## **Administrativa bestämmelser**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från det datum planen får laga kraft.

### **Markreservat för allmännyttiga ändamål, u1**

Egenskapsbestämmelsen är för markreservat av allmännyttiga ledningar av dagvatten och betecknas med "u1" på plankartan. På detta egenskapsområde får ingen byggnation uppföras då ledningarna ska vara lättåtkomliga.

### **Upphävande av strandskydd, a1 – Strandskyddet är upphävt.**

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

### **Övrigt, a2 – Planavgift tas ut i samband med bygglov**

Bestämmelser gäller med villkor för bygglov för del eller delar av ett planområde. Administrativa bestämmelser som gäller delar av planområdet kan avgränsas av antingen administrativ gräns eller användningsgräns.



**GISLAVEDS**  
KOMMUN

SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved

BESÖKSADRESS Storgatan 1 TELEFON 0371-810 00, kontaktcenter

E-POST [kommunen@gislaved.se](mailto:kommunen@gislaved.se) WEBBPLATS [gislaved.se](http://gislaved.se)