



Detaljplan för del av Villstads-Haghult 1:16 m.fl. Haghult/Tillbo

i Smålandsstenar

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
april 2023

Planens beteckning	–SM101
Antagen av Kf	–15 juni 2023
Vunnit laga kraft	–02 maj 2024
Genomförandetiden slut	–02 maj 2029



Så här görs en detaljplan



Uppdrag

Framtagandet av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen. På ansökan från till exempel fastighetsägare eller beställning från tekniska kontoret beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan ska arbetas fram.



Samrådsremiss

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



Samrådsredogörelse

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



Granskning

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



Antagande

Planförslaget antas av kommunfullmäktige eller av samhällsutvecklingsnämnden.



Överklagande

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



Laga kraft

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

Innehållsförteckning

1. Handlingar.....	4
2. Sammanfattning	6
2.1 Planförslag	7
3. Planbeskrivning	8
3.1 Planens syfte och huvuddrag	8
3.2 Plandata.....	8
3.3 Markägoförhållanden	8
3.4 Tidigare ställningstaganden.....	10
3.4.1 Översiktsplaner	10
3.4.2 Detaljplaner	11
3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	12
3.5.1 Natur	12
3.5.2 Geotekniska förhållanden	15
3.5.3 Förorenad mark.....	17
3.5.4 Fornlämningar och kulturminnen.....	22
3.5.5 Bebyggelse	23
3.5.6 Gator och trafik.....	26
3.5.7 Teknisk försörjning	31
3.6 Miljö, hälsa och säkerhet	39
3.6.1 Miljökvalitetsnormer	39
3.6.2 Rekreativa och sociala aspekter	44
3.6.3 Barnperspektiv	45
3.6.4 Brand- och explosionsrisk	45
3.7 Plankarta och planbestämmelser	48
3.7.1 Användning av mark och vatten.....	51
3.7.2 Egenskapsbestämmelser	52
3.7.3 Administrativa bestämmelser.....	53
3.8 Genomförandefrågor	54
3.8.1 Organisatoriska frågor	54
3.8.2 Ekonomiska frågor	55
3.8.3 Tekniska frågor	55
3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor.....	56
3.9 Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande	60
3.10 Medverkande	62

I. Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2 – Naturvärdesbedömning (1)
- Bilaga 3 – Naturvärdesbedömning (2)
- Bilaga 4 – Beslut om försiktighetsåtgärder på naturmiljön av Länsstyrelsen i Jönköping (Samråd 12:6 enligt Miljöbalken)
- Bilaga 5 – Markteknisk Undersökningsrapport Geoteknik (för nya vägen, Haghultsleden)
- Bilaga 6 – Markteknisk Undersökningsrapport, MUR (för nya bostads- och verksamhetsområden)
- Bilaga 7 – PM 1 Geoteknik (för nya bostads- och verksamhetsområden)
- Bilaga 8 – Provtagningsplan och översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 9 – Kompletterande miljöteknisk markundersökning
- Bilaga 10 – Inspektion av oljeavskiljarna (Fastigheten, Åtterås 3:137)
- Bilaga 11 – Översiktligt kulturmiljöunderlag
- Bilaga 12 – Riskanalys för Haghultsleden-ETAPP 1
- Bilaga 13 – Trafikutredning
- Bilaga 14 – Dagvattenutredning
- Bilaga 15 – Trafikbullerutredning för Bananvägen
- Bilaga 16 – Underlag klorerade alifater dp Haghult_Tillbo + Underlag till bedömning av möjlig förorenings-spridning genom grundvatten
- Bilaga 17 – Riskutredning Farligt gods, Haghultsleden
- Bilaga 18 – Sammanfattning geoteknisk undersökning av kommungeolog

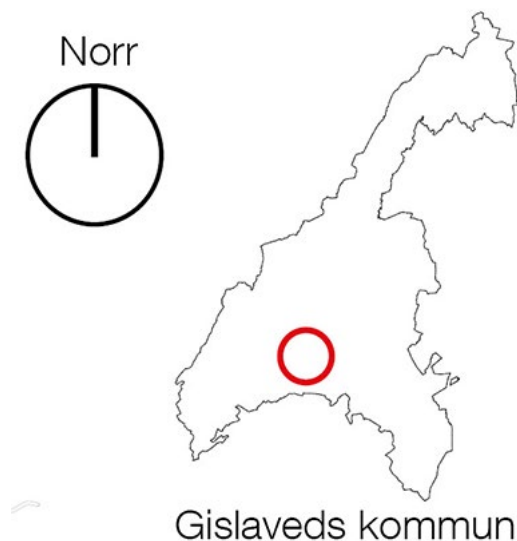




fig. 1

2. Sammanfattning

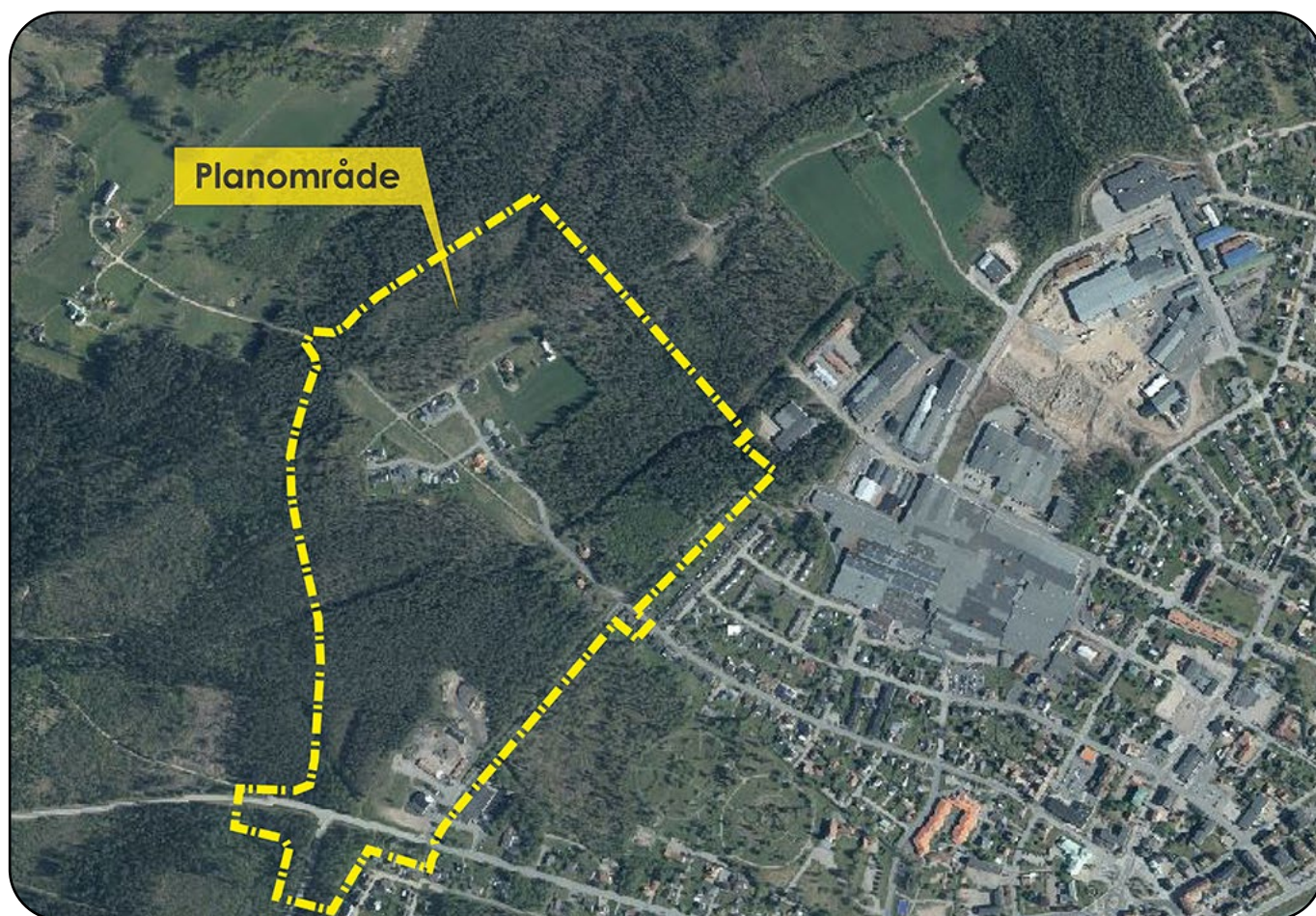
Gislaveds kommun planerar utbyggnad av en ny huvudgata nordväst om Smålandsstenars tätort i etapper under 2021-2023. Den aktuella vägen benämns Haghultsleden och avses få en anslutning mot Västra industriområdet via Oxelgatan. Vägen är planerad med två körfält, ett i vardera riktningen. Syftet med byggnation av Haghultsleden är att skapa en förbättrad trafikförsörjning för de boende i den nordvästra delen av orten, minska trafikbelastning och risken för negativa effekter vid ett allvarligt olyckstillbud samt öka tillgängligheten till/från Västra Industriområdet. Det medför att den nuvarande stora trafikvolymen och buller från den tunga trafiken samt från in- och utlastning runtomkring Västra Industriområdet minskas för boenden och omgivningarna.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättning för att

kunna bygga ut Haghultsledens södra del samt skapa fler fastigheter för bostäder och industriell verksamhet. Området är utpekad för detta enligt fördjupad översiktsplan (FÖP) för Smålandsstenar/Skeppshult. (Antagen 2018-11-29, samt aktualiserad 2020-02-27 av kommunfullmäktige)

Kommunen bedömer att genomförandet av projektet bidrar till en positiv trafiklösning för dagens och framtidens Smålandsstenar.

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Smålandsstenars tätort och avgränsas av naturmark som består av blandskog i norr och väst. I öst gränsar planområdet till befintliga industri- och bostadsområden. I söder gränsar planområdet till naturmark och befintligt bostadsområde, Bananen. Inom området ansluter Bananvägen till Burserydsvägen (väg 576) och där kommer en cirkulationsplats att placeras. Områdets area är cirka 395 000 m².



Ortofoto över planområdet

fig. 2

Gislaveds kommun äger fastigheten Villstads-Haghult 1:16, vilket är huvuddelen av planområdet. Inom området finns det naturmark, jordbruksmark och befintliga bostäder. Längst i söder finns det mindre industriverksamheter och kommunen använder del av fastigheten ÅTTERÅS 19:42 för verkstad, tvätthall och mellanlager m.m. Inom centrala planområdet finns det även vägsamfälligheter Villstads-Haghult S:1 och Villstads-Haghult S:2.

2.1 Planförslag

Planförslaget ska möjliggöra uppförande av Haghultsledens södra del och nya fastigheter för bostadsbebyggelse i form av friliggande villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus i varierande våningsantal. Även förskoleverksamhet möjliggörs samt industriell verksamhet med tillhörande parkering. Utformningen ska bidra till öppenhet och tillgänglighet i samhället Smålandsstenar. Inom området kommer Haghultsleden att anslutas till Bananvägen och Burserydsvägen (väg 576) genom en ny

cirkulationsplats.

Grönytor med växlighet och planteringar föreslås inom både allmän platsmark och kvartersmark. Det finns en gällande detaljplan, SM79 i centrala delen av planområdet. Användningen för bostäder inom SM79 kommer inte att ändras något i den gällande planen. Enligt planförslaget kommer naturlandskap tas i anspråk när nya byggrätter skapas och annan obebyggd mark kommer att bebyggas eller hårdgöras (markbeläggas, asfalteras). Karaktären av området kommer att ändras från nuvarande läge och ges ett intryck av att vara en del av tätorten.

Planen säkerställer ca.40 % av markytan inom området som grönytor för natur, park och odlingsändamål inkluderat vattendrag. Området ligger i anslutning till kringliggande natur- och närrekreationsområde. Landskapsbildningen blir ändrad i och med planerad exploatering men kommunen bedömer att val av planområdets exploateringsgrad, placering och byggnadshöjd tar hänsyn till befintlig bebyggelse.



Illustrationsbild, förslag till möjlig markanvändning

fig. 3

Detaljplan för del av Villstads-Haghult 1:16 m.fl. Haghult/Tillbo i Smålandsstenar

Gislaveds kommun, Jönköpings län

3. Planbeskrivning

3.1 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att bygga ut Haghultsledens södra del samt skapa fler fastigheter för bostäder och industriell verksamhet. Intentionen av detaljplan är att Haghultsleden ska dimensioneras och utformas så att riskerna och skadorna ska minimeras vid en eventuell olycka med farligt gods även om Riksväg 26 är fortsatt anvisad för farligt gods. Området är utpekad för detta enligt den beslutade fördjupade översiktsplanen (FÖP, antagen 2018-11-29) för Smålandsstenar/Skeppshult.

Hänsyn ska tas till olika faktorer som påverkar detaljplanens utformning, såsom dagvattenhantering, naturvärden, trafiklösningar till och från området, markens miljötekniska och geotekniska förutsättningar samt förändringar i bullernivåerna.

Detaljplanen föreslår att jordbruksmarken som ingår i området planläggs för odling utan byggrätter. Naturmarken säkerställs för natur- och parkändamål. Planen ger förutsättningar för ett nytt bostadsområde med tillhörande grönytor och parkeringar. Planen möjliggör för cirka 200-220 bostäder med olika bostadstyper i form av flerbostadshus, radhus och villabebyggelse. Inom planområdet kommer befintliga grönytor att behållas i möjligaste mån och planen möjliggör också för parkyta med lekplatser. Detaljplanen möjliggör också förskola med upp till 6-8 avdelningar med tillhörande parkering och utemiljö, mindre störande industriella verksamheter samt en brandstation. Inom planområdet kommer nya gator att byggas och anslutas till befintligt gatu- och cykelvägnät. Viss markyta inom planområdet avsätts till anläggningar för dagvattenhantering.

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 samsråds- och granskningsskedet. Planen antas av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun.

3.2 Plandata

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Smålandsstenars tätort och avgränsas av naturmark som består av blandskog i norr och väst. I öst gränsar planområdet till befintliga industri- och bostadsområden samt till en kyrkogård. Även inom centrala planområdet finns det befintliga bostadsfastigheter. I söder gränsar planområdet till naturmark och befintligt bostadsområde, Bananen.

Det finns också naturmark, jordbruksmark och befintliga bostadsfastigheter inom området. Längst i söder finns det mindre industriverksamheter och kommunen använder del av fastigheten ÅTTERÅS 19:42 för verkstad, tvätthall och mellanlager m.m. Inom området ansluter Bananvägen till Burserydsvägen (väg 576). Områdets area är cirka 395 000 m².

3.3 Markägoförhållanden

Markägoförhållanden framgår av bifogad fastighetsförteckning.

Gislaveds kommun äger större delen av fastigheterna inom planområdet:

Fastigheterna Villstads-Haghult 1:203, Villstads-Haghult 1:210, Villstads-Haghult 1:219, Villstads-Haghult 1:220, delar av Villstads-Haghult 1:16, och Åtterås 19:42.

Inom planområdet finns servitut, andra särskilda rättigheter och arrenden för jakt och jordbruk.

I övrigt påverkas vägsamfälligheter Uvekull S:1, Villstads-Haghult S:1, Villstads-Haghult S:2, Villstads-Haghult S:3 och gemensamhetsanläggningar, Villstads-Haghult GA:1.

Del av Torggatan och Bananvägen som ingår i planområdet är en kommunal gata. Trafikverket är väghållare till Burserydsvägen (Väg 576).



fig. 4

3.4.1 Översiktsplaner

I FÖP:en är planområdet utpekad som ett utvecklingsområde för bostäder/offentlig service, verksamhet, särskilt bevarandevärde samt ett utredningsområde för väg. Området som ligger norr om Burserydsvägen är utpekad som ett buffertområde mot det planerade bostadsområdet. Buffertzonen med grönska behöver finnas för att dämpa trafikbuller och visuell påverkan från den nya vägen mot angränsade bostadsbebyggelse. Därmed är det lämpligt att planlägga området för väg, bostäder, natur, jordbruksmark samt verksamheter.

"I samband med utbyggnad av den nya vägen ska de anvisade gatorna för tung trafik ses över och anvisningarna ändras med syfte att den tunga trafiken mellan väg 26 och västra industriområdet ska upphöra."

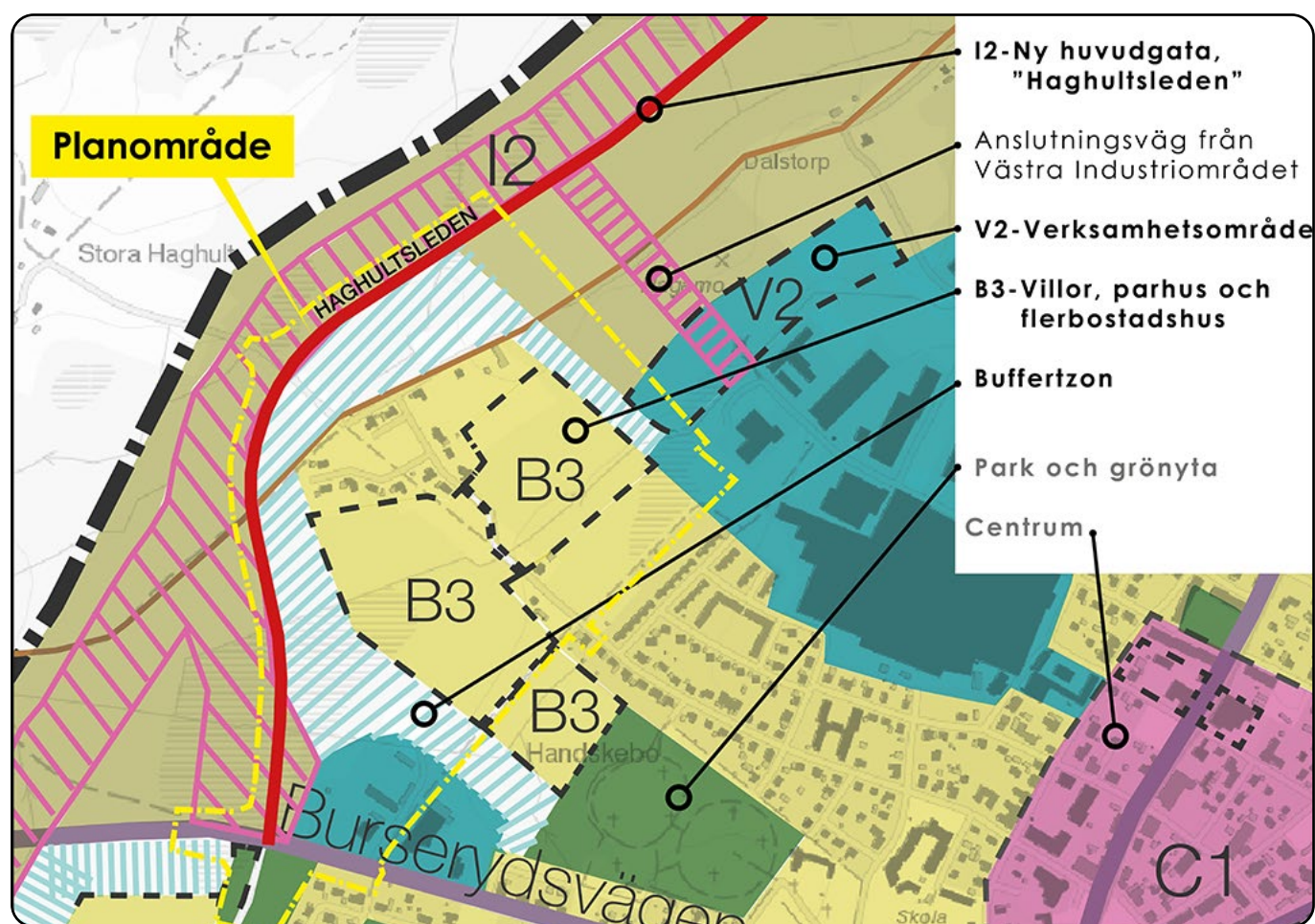


fig. 5

Utmaningar och inriktningar för utvecklingen fram till 2030:

- Bebyggelsestruktur - Samla bebyggelsen för att tillgängliggöra centrum för fler genom förtätning.
- Bostadsbrist och attraktiva boendemiljöer - Skapa möjlighet till attraktiva centrumnära boenden.
- Infrastruktur - Öka tillgängligheten och rörligheten längs med väg 26 och Nissan.
- Näringslivet växer - Möjliggöra för fortsatt näringslivsutveckling i lämpliga utvecklingsområden
- Kvalitativ livsmiljö - Höja tillgängligheten till omkringliggande central service, natur-, fritids- och friluftslivsområden och särskilda stråk inom orterna.
- Jordbrukslandskapet - Värna de tätortsnära jordbrukslandskapen så att det fortsatt går att bedriva jordbruk.
- Möta och motivera klimatförändringarna - Planera in ytor som möjliggör dagvattenhantering vid utveckling av bebyggelsen

3.4.2 Detaljplaner

Inom planområdet gäller delar av tre äldre detaljplaner: SM23 (antagen 1967), SM61 (antagen 1988) och SM79 (antagen 2002). Största delen av planområdet är inte planlagt. Detaljplan SM23 ingår i södra delen av planområdet. Området som berörs är planlagt för industriändamål till en byggnadshöjd om 8,0 meter. Den delen har medtagits inom planområdet för att kunna ändra nuvarande markanvändning, industri till mindre störande verksamhet och säkerställa markens lämplighet för detta användningsändamål.

I östra delen av planområdet berörs detaljplan SM61 som är planlagd för bostäder. Den delen har tagits med inom planområdet för att anpassa planen till rådande förhållanden, göra plansituationen inom området mer aktuell och funktionell samt möjliggöra exploateringen med nya bostäder.

I centrala delen av området berörs detaljplan SM79 som till största delen är planlagd för bostäder, gata samt gång- cykel- och mopedväg. Användningen för bostäder kommer inte att ändras i den gällande planen.

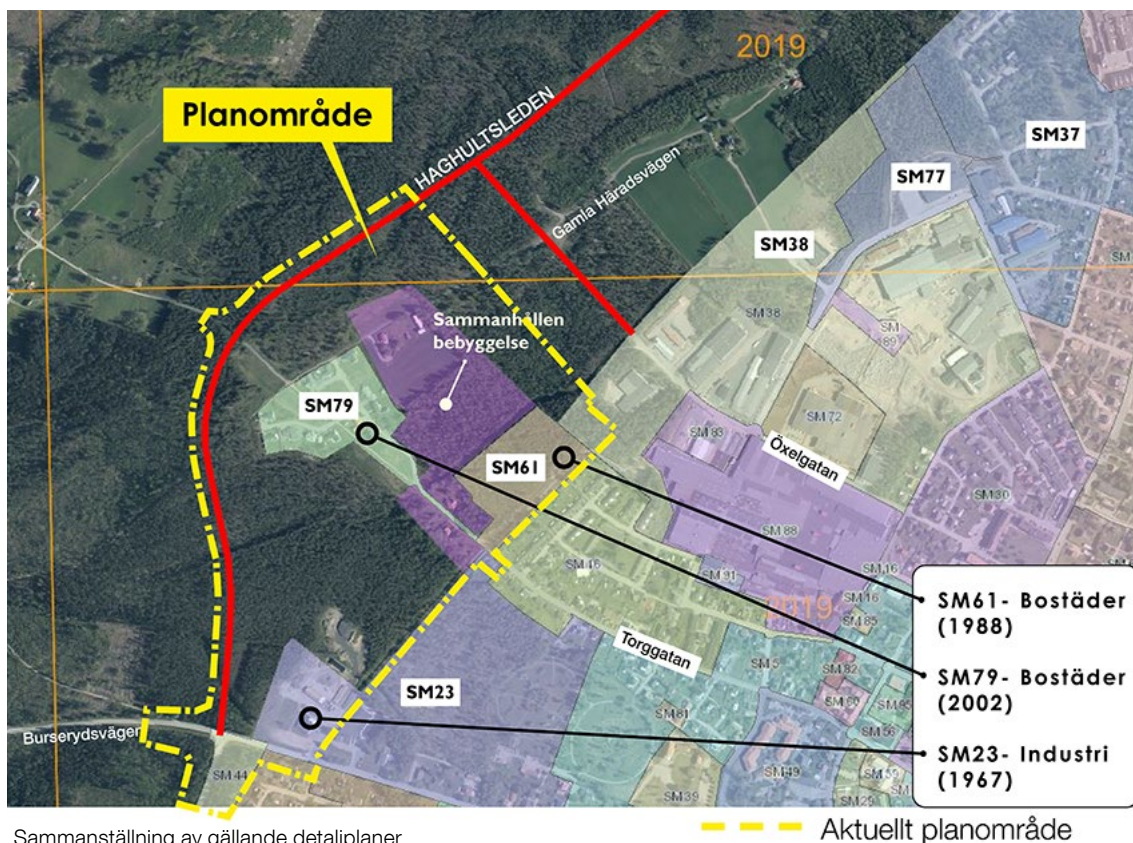


fig. 6

Sammanställning av gällande detaljplaner

--- Aktuellt planområde

3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

3.5.1 Natur

En naturvärdesbedömning (1) över sträckning för planerad väg (Haghultsleden) utfördes 2018-06-15 av kommunen med egna resurser.

Naturmarken längs sträckningen utgörs av produktions-skogsmark som är i olika stadier från nyligen gjorda avverkningar, planteringar, gallringsskog och i några områden uppvuxen skog. Området är relativt flackt och domineras av friska till fuktiga marker och våtmarksavsnitt. Ett flertal diken löper genom området. I närheten av Haghultsområdet där den tänkta anslutningen till Västra industriområdet tar av, finns en del promenadslingor och strövstigar. I höjd med bostadsområdet finns också grillplats med vindsydd.

Längs Häradsvägen finns ett område som tidigare använts som täkt där strandlummer noterats flertal gånger. Området är numera delvis utfyllt men strandlummer i liten omfattning fanns fortfarande kvar. På lokalen har också tidigare dvärglin hittats. (Punkt 8, fig. 7) Den tänkta anslutningsvägen till industriområdet tangerar lokalen.

Punkt 9: Så småningom så går sträckningen i ett fuktigare stråk och den sydvästra delen av våtmarkstråket

övergår till ett halvöppet till öppet kärr. Sträckning går i kanten av kärret.

Punkt 10: Sträckningen går i gränsen mellan uppvuxen barrblandskog och en tallplantering med stora björkinslag och följer en basväg ut till enskilda vägen till Haghult.

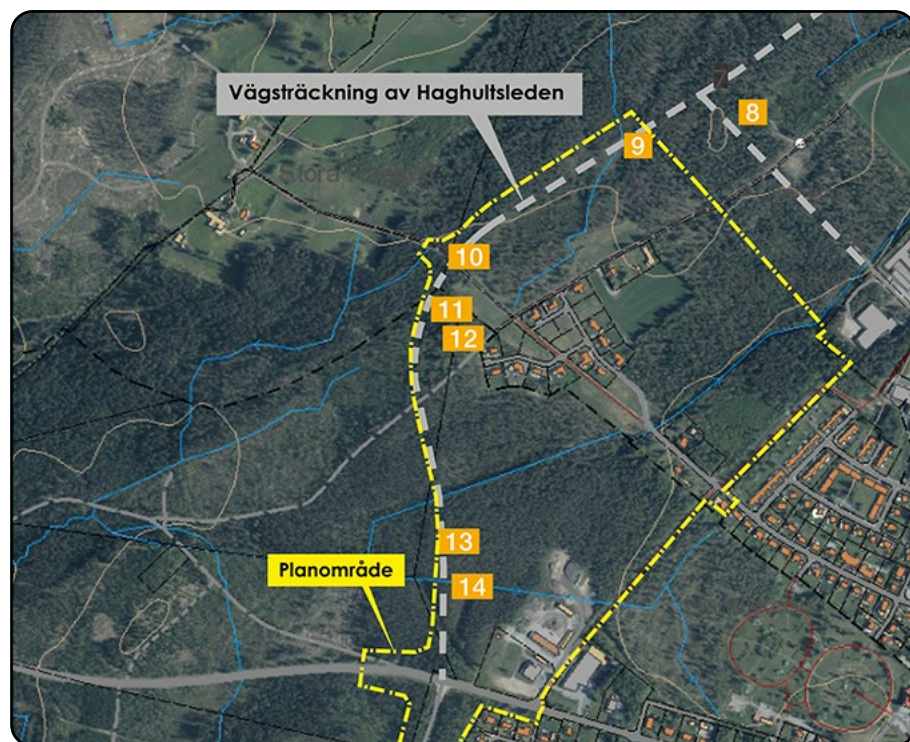
Punkt 11: Sträckningen går in ett mindre tätare sumpskogsgrenparti.

Punkt 12: Sträckningen går vidare på torrare marker.

Punkt 13: Sträckning går in i ett gallrat skogsbestånd och passerar ett större dike innan det går in i en tallmosse. Punkt 14: Tallmossen sträcker sig ända fram till Burserydsvägen till slutpunkten för vägsträckningen. I den södra delen av mossen finns en äldre torvtäkt.

Värdeomdöme från naturvärdesbedömning (1):

Markerna utgörs till stor del av produktions-skog i olika stadier och hyser en flora som är vanlig för denna marktyp. Inga särskilda naturvärden finns sedan tidigare dokumenterade i området förutom vid anslutningsvägen in till Västra industriområdet. Det halvöppna kärret vid Haghultsområdet är relativt opåverkat i hydrologiskt hänseende och har ett naturvärde. I övrigt har inga särskilda naturvärden noterats. Naturvärdesbedömning (1) finns i sin helhet som bilaga 2 i planbeskrivningen.



Karta från naturvärdesinventeringen (1)

fig. 7

En naturvärdesbedömning (2) har också gjorts av kommunens miljöenhet 2020-08-12 för området som kommer att planeras för bostads- och verksamhetsändamål. (Se fig. 8 nedan.)

Område 4. Området består av yngre tallskog.
Område 5. Området består av äldre blandskog, huvudsakligen barrträd ett visst mått av död ved.
Område 6. Området består av ung björkskog med inslag av stående döda granar.
Område 7. Området består av skog med tall, gran och björk i liknande åldrar. Området är nygallrat.
Område 8. Området består av tät blandskog med största delen barrträd, utdikad mossmark och ett visst mått av död ved och sly.
Område 9. Området består av blandskog med största delen barrträd och utdikad mossmark.
Område 10. Området består av ung gles blandskog med mycket sly.
Område 11. Blandskog.
Område 12. Området består av yngre tallskog med en del sly.

Bedömning enligt rapporten:

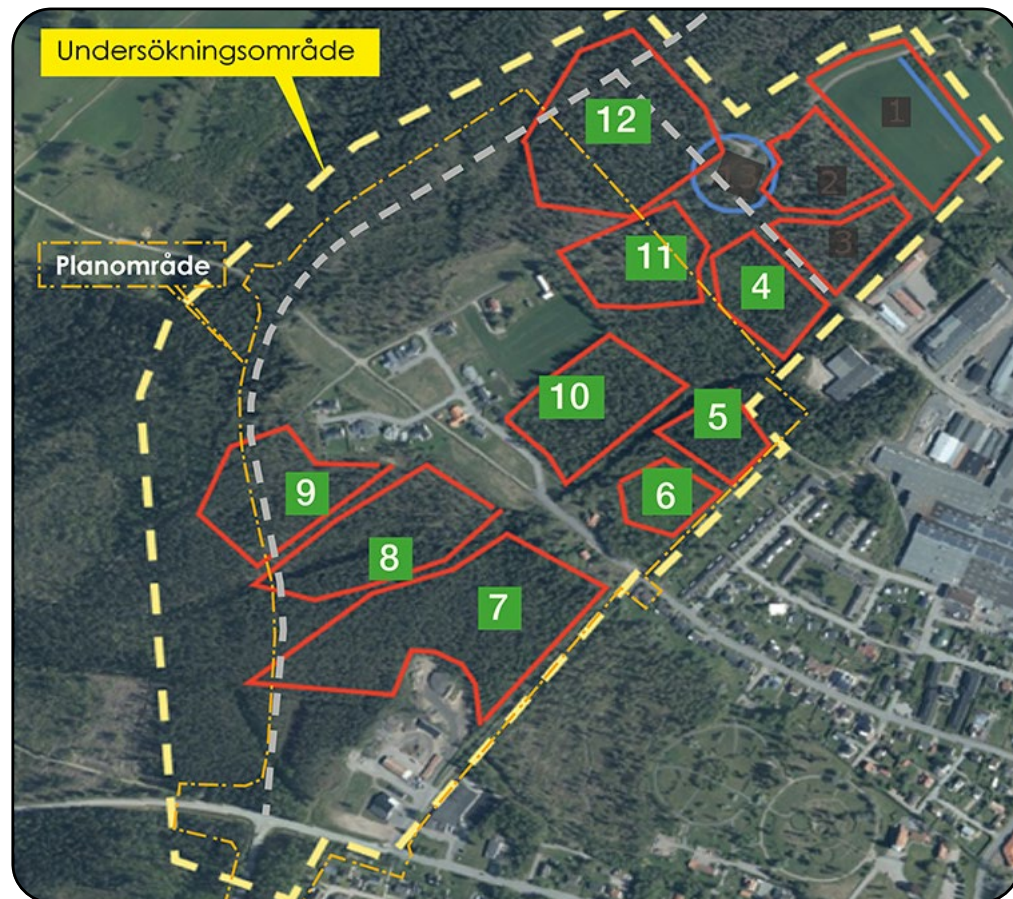
Områden som anses ha naturvärden och där bör hänsyn tas vid exploatering om det är möjligt:

Område 8: Rikligt med död ved och en variation i arter och strukturer.

Information:

Dikena i jordbruksmarken är klassade som generella biotopskyddsområden. Åtgärder som kan skada naturvärdena är inte tillåtna i ett biotopskyddsområde enligt Miljöbalken 7 kap 11§ (1998:808).

Om en åtgärd riskerar att skada naturmiljön måste ansökan om dispens hos länsstyrelsen göras.



Karta över området för naturvärdesbedömning (2)

fig. 8

Det finns några inventerade skyddsvärda träd inom planområdet. De som är i mitten av området är björkar. (Se fig. 9) En av dessa björkar klassas som särskilt skyddsvärd. Om en verksamhet eller åtgärd väsentligt skulle påverka särskilt skyddsvärda träd ska en anmälan om samråd hos Länsstyrelsen göras enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Anmälan om samråd ska göras då verksamhet eller åtgärd inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken. Begreppet naturmiljö omfattar allt från ett enskilt träd till hela landskapsbilden.

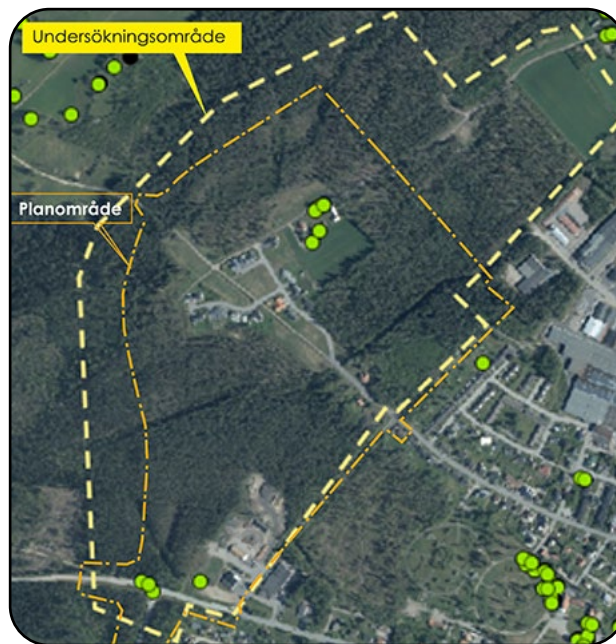
En väsentlig påverkan innebär: avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen.

På plankartan införs en bestämmelse, n₂ "Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk." Naturvärdesbedömningen (2) finns i sin helhet som bilaga 3 i planbeskrivningen.

Enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) har Gislaveds kommun och Länsstyrelsen i Jönköping haft ett samråd angående anläggningen av den nya vägen Haghultsleden, november 2018. Syftet med samrådet var bland annat genom att tillsynsmyndigheten kunde

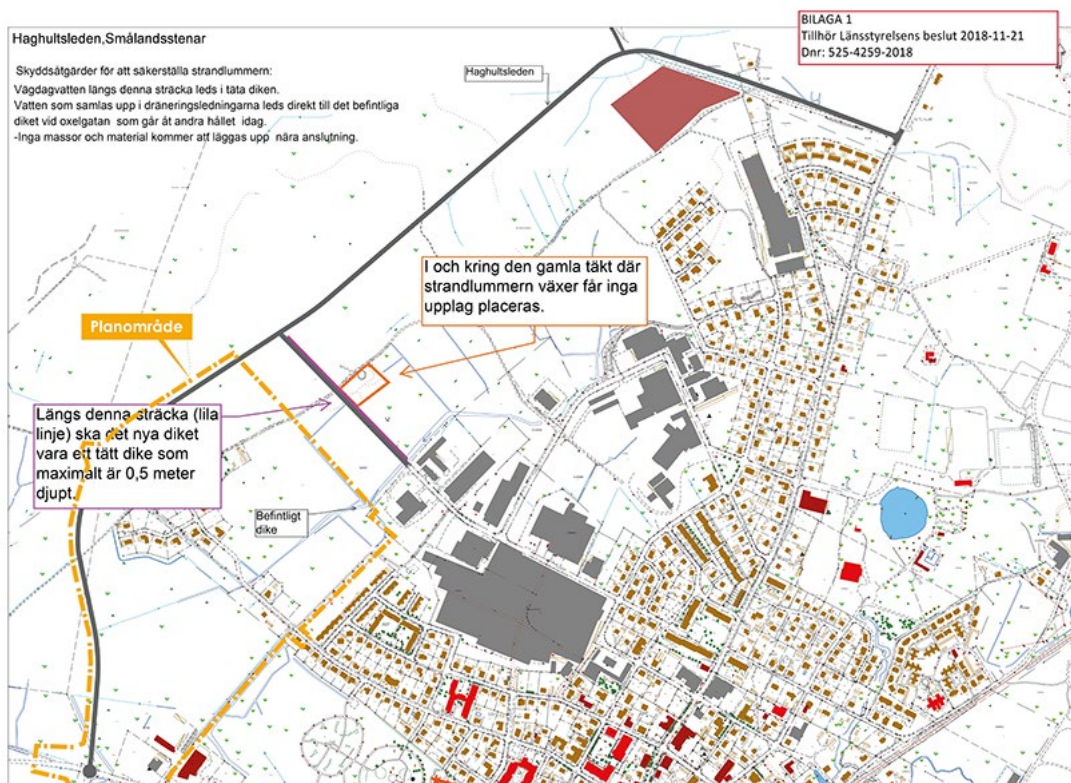
förelägga den anmälningsskyldige att vidta de åtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön.

Inom planområdet finns det inte något särskilt naturvärde som Länsstyrelsen påpekar. (Se fig.10.) Länsstyrelsens beslut om försiktighetsåtgärder på naturmiljön gällande hela vägsträckningen av Haghultsleden finns som bilaga 4 i planbeskrivningen.



Karta för skyddsvärda träd

fig. 9



Karta från Länsstyrelsens beslut om påverkan på naturmiljön

fig. 10

Konsekvenser

I detaljplanen möjliggörs ny bostadsbebyggelse med varierande bostadstyper och upplåtelseformer, en förskola samt en brandstation med tillhörande gatustruktur. Inom området kommer befintliga grönytor att behållas i möjligaste mån som natur- och jordbruksmark. Lekplatser möjliggörs inom parkmark och bostadsområden. I planområdets mittersta del anläggs en park på allmän platsmark. Parken förväntas fungera som en attraktiv och betydelsefull mötesplats för bostadsområdet.

Enligt planförslaget kommer nya byggrätter skapas på mark där grönytor fanns tidigare, vilket innebär att mer obebyggd mark än tidigare kommer att bebyggas eller hårdgöras (markbeläggas eller asfalteras). En del skog att huggas ner och då blir naturlandskap bebyggt och ändrar karaktär något. Inget område har i naturvärdesbedömningen pekats ut att ha höga naturvärden och de områden med lägre naturvärden som påverkas bedöms kunna kompenseras av att naturmarken inom planområdet kommer att skötas med mål som natur- och rekreationshänsyn. Biologiska värden ska bevaras vid ändring av diken inom planen. Området ger ett ökat intryck av att vara en del av tätorten istället för "på landet" som tidigare. Det är viktigt att bevara grönstrukturer så långt som möjligt inom planområdet, dels för att gynna arter, dels för att bättre hantera dagvatten och dels för att lokalt sänka temperaturen vilket är en viktig klimatanpassningsåtgärd.

Naturmarken inom planområdet kommer att skötas med mål som natur- och rekreationshänsyn. Biologiska värden ska bevaras vid ändring av diken inom planen. Exempel på natur och rekreationshänsyn är att bärande träd, ädellövträd och blommande buskar i möjligaste mån sparas där så är möjligt med hänsyn till pollinerande insekter och fåglar. Man bör även beakta åtgärder för att etablera sådan vegetation inom ytor som inte hårdgörs eller på annat sätt exploateras. Träd och buskvegetation kan vara betydelsefullt för att skapa en funktionell grön infrastruktur och är även viktigt för att uppnå god bebyggd miljö.

De positiva effekterna av att utveckla mark för nya bostäder bedöms vara större än eventuella negativa effekter av att exploatera skogsmarken.

Jordbruksmark

Idag består delar av planområdet av jordbruksmark. Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Smålandsstenar och Skeppshult (antagen av kommunfullmäktige 2018-11-29) är en del av jordbruksmark i nordost inom

planområdet utpekad som ett utvecklingsområde för verksamhet. (Se fig. 5 och fig. 11.)

Å andra sidan är jordbruksmarken av nationell betydelse och det finns där av ett allmänt intresse av att bevara åkermark som naturresurs. Den brukningsvärda jordbruksmarken innehar en särställning och ska särskilt värnas. Utifrån detta bedöms aktuell jordbruksmark vara brukningsvärd och vara lämplig att bevaras vidare.



Karta för jordbruksmark inom planområdet

fig. 11

3.5.2 Geotekniska förhållanden

Den nya vägen, Haghultsleden

En översiktlig geoteknisk undersökning för den nya Haghultsleden har genomförts av Norconsult AB (2018-11-23). Enligt utvärdering av kommunens tekniska avdelning kan grundläggning av byggnader, bullervallar och vägar ske på naturligt lagrad jord. Urskiftning av mullskikt samt urskiftning till tjälfritt djup och användande av geotextil för materialavskiljning är att rekommendera. Grundvattennivåmätning har också gjorts och fått ett blandat resultat. Siltig sand är ett relativt tätt material och området är lättpåverkat vad gäller nederbörd, årstid och ytvattentillförsel. Det finns inga ekonomiska eller geotekniska skäl att inte anlägga vägen. Utredningen "Markteknisk Undersökningsrapport Geoteknik" finns som Bilaga 4 i planbeskrivningen.

Nya bostads- och verksamhetsområden

En översiktlig geoteknisk undersökning samt grundvattenmätning för tänkta bostads- och verksamhetsområden genomfördes av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB (2020-09-07).

Översiktliga utvärderingar från undersökningen för bostads- och industriområden:

Västra delen, nytt bostadsområde

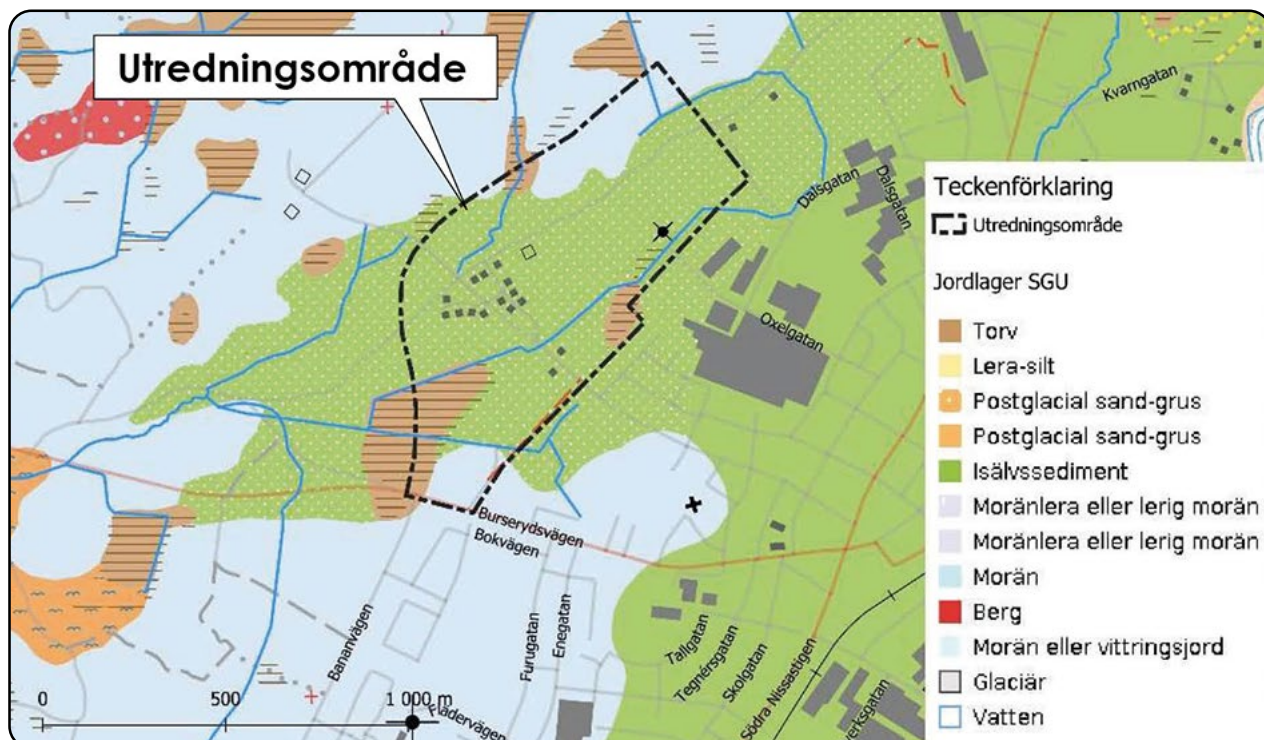
"För att göra området byggbart krävs att vatten avleds på ett fungerande sätt. Ett avskärande dike i norra/ nordvästra kanten av området kan fånga upp tillrinnande markvatten. Avledning av vatten från området när det är bebyggt måste kunna ske på ett tillfredsställande sätt. Vid exploatering av området kommer större flöden att uppstå på grund av mer hårdgjorda ytor. Det ställer krav på att dagvattensystemet klarar denna ökande mängd annars finns risk för stående vatten som kan ge upphov till fuktproblem på byggnader. Om dagvattensystemet inte har erforderlig kapacitet kan fördröjningsdammar eventuellt anläggas inom eller intill området beroende på nivåskillnader och plats. Anläggning av gator och VA brukar generellt ge upphov till en liten grundvattensänkning. Vid färdigbyggt område kommer asfaltytor och tak minska tillförseln av vatten till marken om detta vatten leds bort i ett dagvattensystem. För att göra marken byggbar krävs att all organisk jord som torv, mull etc. grävs bort. Även lösa jordlager under det ytliga humus-

skiktet behöver skiftas ut. Bortschaktad jord ersätts med friktionsjord eller bergmassor som packas i skikt för att möjliggöra grundläggning av byggnader, gator etc. Eventuellt kan en höjning av marknivån jämfört med nuvarande krävas beroende på hur grundvattennivån påverkas av byggnationer. Detta så att ingen risk för skadlig fuktvandring uppstår på byggnader."

Östra delen, nytt industriområde

"Vid exploatering av området kan man även här anlägga ett avskärande dike i norra kanten som tar hand om tillrinnande markvatten. Vid byggnation av området kommer stora asfalt- och takytor ge upphov till större dagvattenflöden. Även här ställs då krav på att vattnet kan avledas till befintliga dagvattensystem som har erforderlig kapacitet. Eventuellt kan fördröjningsdammar anläggas i eller intill området om det finns erforderlig plats och nivåskillnader. För grundläggning av byggnader och anläggning av gator etc. krävs att all yttlig organisk jord grävs bort samt underliggande lösa jordlager. Bortgrävda massor ersätts med fyllning av friktionsjord eller bergmassor som packas i skikt. Packad fyllning av friktionsjord med en mäktighet på en meter eller mer bör kontrolleras avseende packningsgraden.

Erforderlig grundvattensänkning utförs vid markarbeten. Preliminärt bedöms lätta och måttligt tunga industribyggnader kunna grundläggas på mark med utbredda grundplattor. Mer detaljerad geoteknisk undersökning bör utföras vid projektering av nya byggnader för nog



SGU (Sveriges geologiska undersökningar)s översiktlig jordartskarta, 2021

fig. 12

grannare bestämning av dimensionerande jordparametrar.”

Stabilitet

”Terrängen inom undersökta områden är tämligen flack. Mot bakgrund av förekommande jord med stor del friktionsmaterial samt tämligen flack terräng bedöms stabiliteten som god inom området vid nuvarande förhållanden. Ett färdigbyggt område bedöms inte försämra stabiliteten.”

Utredningen ”Markteknisk Undersökningsrapport, Geoteknik (för nya vägen, Haghultsleden)” finns som bilaga 5 i planbeskrivningen.

Bedömning

Kommunen bedömer generellt att marken är lämplig för ändamålet om nedanstående nödvändiga åtgärder som schaktning och dränering utförs.

-Nödvändiga åtgärder inför byggnation:

Det är rekommenderat att schakta bort all torv och lös packade jordmassor. Schaktdjup bör vara i genomsnitt 1 m och schaktmassor bör ersättas med friktionsjord eller bergmassor som kompakteras skiktvis. I den västra delen måste schaktdjupet vara djupare, i genomsnitt 1,5 m. Delvis kan det finnas behov att schakta ännu djupare. Grundvattenföring i marken kräver avledning av ytligt grundvatten och eventuellt en sänkning av grundvattenytan generellt. Dränering eller dagvattenhantering måste utföras på ett sätt som kan hantera vattenmängder vid större nederbörd. Det måste tas hänsyn till möjligheten att grundvatten tränger upp från djupare skikt.

Detaljer kan läsas i bifoga 7 (PM 1 Geoteknik för nya bostads- och verksamhetsområden). Sammanfattning av geoteknisk undersökning av kommungeolog finns som bilaga 18.

Radon

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

En radonmätning utfärdades i samband med den översiktliga geotekniska undersökningen. (2020-09-07)

Utdrag ur undersökningen:

”Nu utförda mätningar visar på normalradonmark. I dag rekommenderas generellt att all byggnation anpassas till att marken utgörs av normalradonmark som lägst.

Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande.”

Utredningen ”Markteknisk Undersökningsrapport, MUR” och ”PM 1 Geoteknik” finns i bilaga 6 och 7 i planbeskrivningen.

3.5.3 Förorenad mark

Farliga ämnen som kommer ut i miljön blir oftast kvar och om inga åtgärder tas riskerar ämnen sippra ut i grundvatten och vattendrag. Naturen och personer som vistas i området kan påverkas negativt av föroreningar som finns i mark, vatten och sediment. Spridning påverkas av nederbörd, grundvattenrörelser, biologiska processer och mänskliga aktiviteter. Inom planområdet finns det två miljöobjekt som behövt undersökas vid detaljplanearbetet.

1) I södra delen av detaljplanområdet finns fastigheten, ÅTTERÅS 3:137 som är privatägd och där har det funnits bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier. Marken är identifierad som ett potentiellt förenat område fast den inte är åtgärdad. För att utreda om föroreningar från tidigare verksamheter har påverkat området behöver en utredning genomföras. Planområdet ska enligt förslaget planläggas för industriella verksamhetsändamål.

2) I södra delen av detaljplanområdet finns fastigheten, ÅTTERÅS 19:42. Kommunen har använt del av fastigheten för verkstad och tvätthall, mellanlager för olika material, schaktmassor och asfalt. Marken kan vara förorenad då den kan vara utfylld med förorenade massor. Inom området ska enligt förslaget en skyddszon, som kan bestå av natur, skog, skyddsvallar, plank/skärmar m.m. för skydd mellan bostäder och industriverksamheter bildas.

För planområdet har en provtagningsplan och en översiktlig miljöteknisk markundersökning för den två ovan nämnda miljöobjekt tagits fram av Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) oktober 2020.

Syftet med provtagningsplanen och undersökningen var att få kunskap om föroreningssituationen i jord, grundvatten och sediment som kan innebära miljö- och/eller hälsorisker med hänsyn till planerad markanvändning samt att översiktligt bedöma risker och vid behov ge förslag på åtgärder och/eller vidare undersökningar.

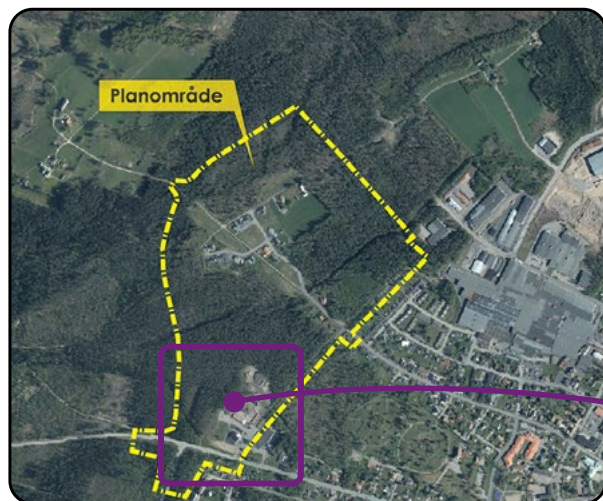


fig. 13

Utifrån den utförda provtagningsplanen och den översiktliga miljötekniska markundersökningen har även en kompletterande miljöteknisk markundersökning med åtgärdsförslag tagits fram maj 2021 av samma konsult.

Provtagningsplan och översiktlig miljöteknisk markundersökning finns som bilaga 8 och Kompletterande miljöteknisk markundersökning finns som bilaga 9 i planbeskrivningen.

Utdrag ur undersökningsrapporten:

För bedömning av analysresultaten avseende miljöfarliga ämnen i jord används Naturvårdsverkets (NV:s) generella riktvärden för förorenad mark. Riktvärdena är utarbetade för två typer av markanvändning; känslig markanvändning (KM*) och mindre känslig markanvändning (MKM*), och är främst avsedda att användas i samband med förenklad riskbedömning av förorenade områden. Värdena anger en nivå under vilken risker för negativ påverkan på människors hälsa eller miljön vid angiven markanvändning inte bedöms föreligga.

-MKM* (Mindre Känslig Markanvändning): Markkvaliteten begränsar val av markanvändning till exempelvis kontor, industrier eller vägar.

-KM* (Känslig Markanvändning): Markkvaliteten begränsar inte val av markanvändning. Marken ska t.ex. kunna utnyttjas för bostäder, omsorg, odling etc.

1) Fastigheten, Åtterås 3:137

Utbredningen av förorenade massor (alifater >C16-C35) >MKM* vid den lilla gräsplätten sydöst om förrådsbyggnaden inom fastigheten Åtterås 3:137 (kring punkten 2001, Se fig. 15) bedöms i djupled till 0-0,5 m.u.my. och i ytled till drygt 80 m², motsvarande drygt 40 m³ eller cirka 75 ton förorenad jord.



Karta för miljötekniska undersökningsområde markerat med svart linje

fig. 14

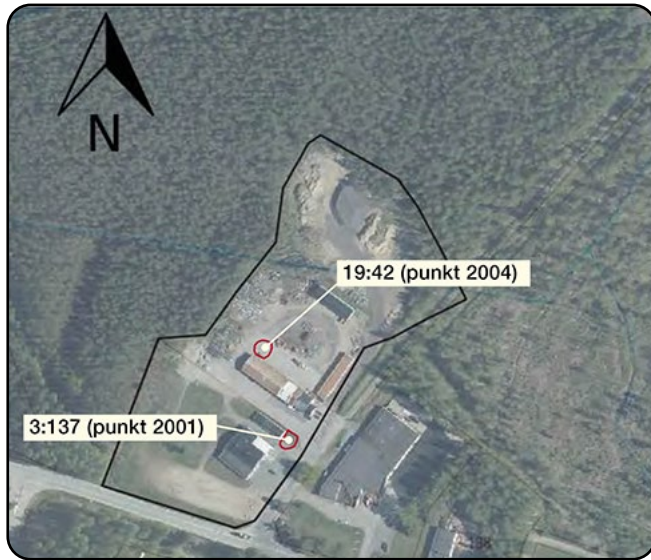
2) Fastigheten, Åtterås 19:42

Inom fastigheten Åtterås 19:42 (inom kommunens verksamhetsområde, kring punkten 2004, Se fig. 15) bedöms utbredningen av förorenade massor (aromater >C10-C16, PAH) >MKM* i djupled till 0-1 m.u.my. och i ytled till ca 100 m², motsvarande cirka 100 m³ eller cirka 180 ton förorenad jord.

Enligt bedömning från provtagningen kan föroreningarna i ovanstående två punkterna (2001 och 2004) antingen härröra från verksamheterna på fastigheterna, t.ex. från eventuella tidigare oljespill, alternativt från fyllnadsmaterialet som är tillfört. Då den kompletterande undersökningen visat att föroreningarna är lokala är den första förklaringen den mest troliga, d.v.s. att föroreningarna är verksamhetsanknutna.

Totalt beräknas att drygt 140 kbm eller knappt 260 ton förorenad jord >MKM* vid eventuella framtida schaktarbeten i och kring de två förorenade punkterna behöver schaktas bort och omhändertas. Efter sanering/urgrävning av förorenade massor bör efterkontroll göras genom jordprovtagning av schaktväggar och schaktbotten för att avgöra om kvarvarande jordmassor är rena.

En grov preliminär bedömning är att kostnaden för urgrävning, transport, återställning och inlämning av förorenade massor > MKM* samt efterkontroll uppgår till ca 270 000 kr.



Karta för området med misstänkta markföroreningar markerat med röd linje fig. 15

3) Oljeavskiljarna på fastigheten, Åtterås 3:137

Bygg- och miljöförvaltningen har utfört inspektion av oljeavskiljarna inom fastighet Åtterås 3:137 den 21 december 2020. Bedömningen av inspektören är att oljeavskiljarna är gamla och är inte utformade enligt byggnormen som kom 1975. De uppfyller inte dagens krav på slam- och oljeavskiljare. Det går inte att bedöma om de är helt täta bara genom en okulär kontroll. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att det kan finnas en risk för förorenad mark runt brunnarna och avloppsledningarna från dessa. Marken runt brunnarna behöver inte undersökas nu men provtagning bör utföras i samband med framtida grävarbeten vid oljeavskiljarna. Se hela protokollet från inspektionen finns som bilaga 10 i planbeskrivningen.

Ställningstagande vid punkt 1-3)

I nuläget och så länge det aktuella verksamhetsområdet används på liknande sätt bedöms det inte vara nödvändigt med efterbehandlingsåtgärder. Men vid eventuella framtida schaktarbeten i och kring de förorenade punkterna bör föroreningen uppmärksammas och schaktas bort samt transporteras till godkänd anläggning för omhändertagande. Vid eventuell ändrad markanvändning till KM rekommenderas att en förtätad undersökning görs inom hela verksamhetsområdet för att avgränsa påvisade föroreningar > KM*-riktvärden och göra en förnyad bedömning av åtgärdsbehovet.”

För att säkerställa markens lämplighet för bebyggande har planbestämmelser kring efterbehandling/marksanering införts på plankartan.

Bestämmelsen a₂ och a₃: Startbesked får inte ges för grävning och schaktning förrän markförorening avhjälpes. Grävning och schaktning inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Kvartersmark (a₂) och Allmän plats (a₃).

Bestämmelsen a₅: Grävning/schaktning runt oljeavskiljare och brunnar inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Kvartersmark.

4) Bedömning planerad naturmark

Inom planerat område för naturmark i norr har inga förhöjda halter i jord upptäckts och marken i denna del bedöms således som ren. Inte heller grundvattnet inom den planerade naturmarken bedöms vara påverkat av föroreningar. Vid en första mätning noterades förhöjda värden av nickel i grundvattnet. Nya mätningar har visat att detta inte stämmer.



Karta över planerad naturmark markerat med röd streckad linje fig. 16

Rekommendationer planerad naturmark

I nuläget rekommenderas inga kompletterande undersökningar av diket. Dock bör en vidare undersökning utföras nedströms/uppströms om det blir aktuellt att diket skall grävas bort, kulverteras eller flyttas. Om diket ska grävas bort/omvandlas kan sedimentet behöva tas omhand som MKM (Mindre känslig markanvändning)-massor. Inom området med MKM antas de exponerade grupperna vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas på området tillfälligt.

Ställningstagande vid punkt 4)

Enligt den framtagna miljötekniska undersökningen bedöms inte jord och grundvatten inom planerat naturområde vara påverkat av föroreningar. Idag finns det inte heller någon indikation av läckage från VA-ledning inom det aktuella området. Därmed bedömer kommunen att resultatet från den framtagna miljötekniska undersökningen utgör ett tillräckligt underlag i det här skedet för att visa markens lämplighet för den föreslagna markanvändningen för natur. Kommunen delar rekommendationerna enligt den översiktliga miljötekniska undersökningen.

Åtgärdsprocessen som kommunen har påbörjat och planerat parallellt med detaljplanearbetet är:

- 1-Bygglovsansökning för att flytta befintliga upplag.
- 2-Så fort flytten av upplag blivit klar planeras beställning av en ytterligare provtagning av marken under befintligt upplag. Detta behöver göras för att säkerställa att det inte föreligger någon risk för människors hälsa och miljö.

För de befintliga upplagen innehållande schaktmassor och asfaltrester inom föreslagna naturmarken är kommunen tillsynsmyndighet för miljöfarlig verksamhet. För verksamheten gäller beslut om C-anmälan enligt miljö

prövningsförfordningen (2013:251). I beslutet finns krav på att göra undersökning när verksamheten avslutas för att kontrollera att marken inte blivit förorenad under upplagen.

När planen fått laga kraft ska marken användas för naturändamål. Enligt Plan- och bygglagen (PBL) används användningen Natur för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Kommunens tekniska avdelning ansvarar för återställning av den föreslagna naturmarken för friväxande grönområden innan detaljplanens antagande.

Ställningstagande vid närliggande EBH-objekt

EBH-objekten är inom olika branscher bl.a. verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Nordöst om detaljplaneområdet finns följande potentiellt förorenade områden (EBH-objekt) som hanterat klorerade lösningsmedel: id 151732 JH Carlsson & Son AB, id 151837 Weland AB, id 151538 F.d. Samhall i Smålandsstenar m. fl. samt id 151587 Andrénverken AB.

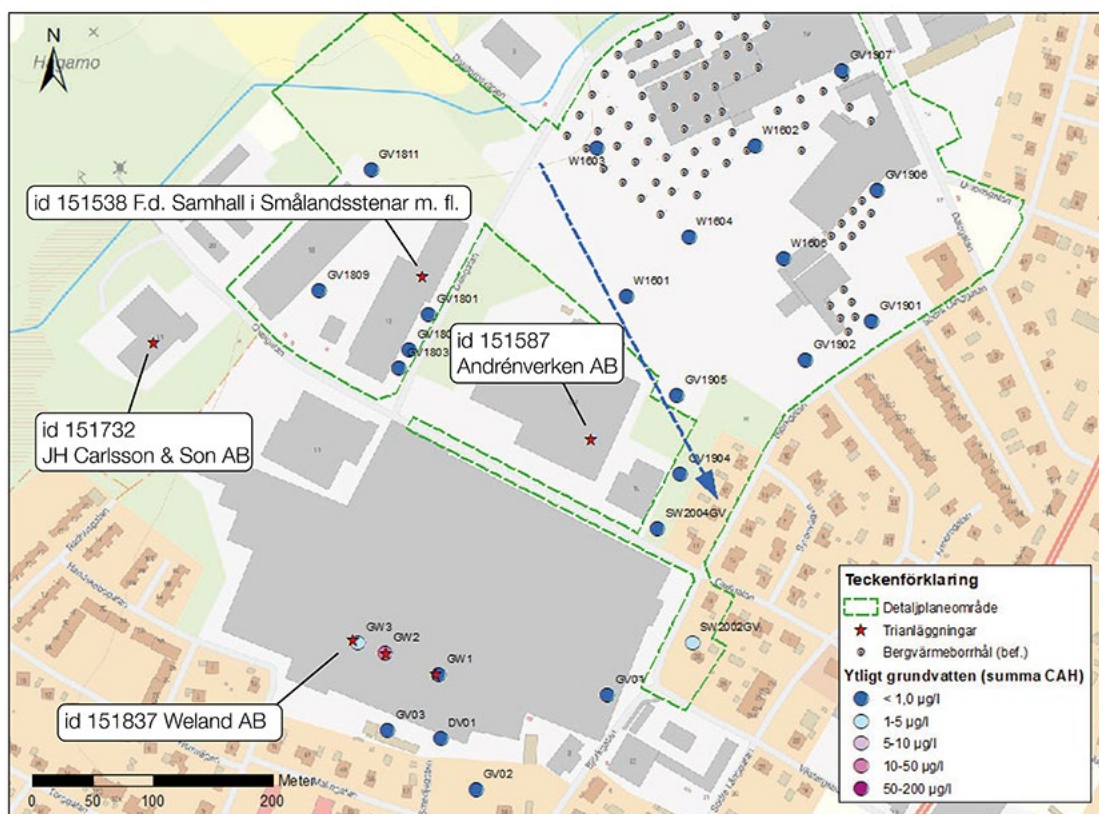


fig. 17

Samtliga yttliga grundvattenrör där klorerade lösningsmedel provtagits. Halter redovisas som summa klorerade alifatiska kolväten. Beräknad strömriktning för grundvatten markeras med streckad blå pil.

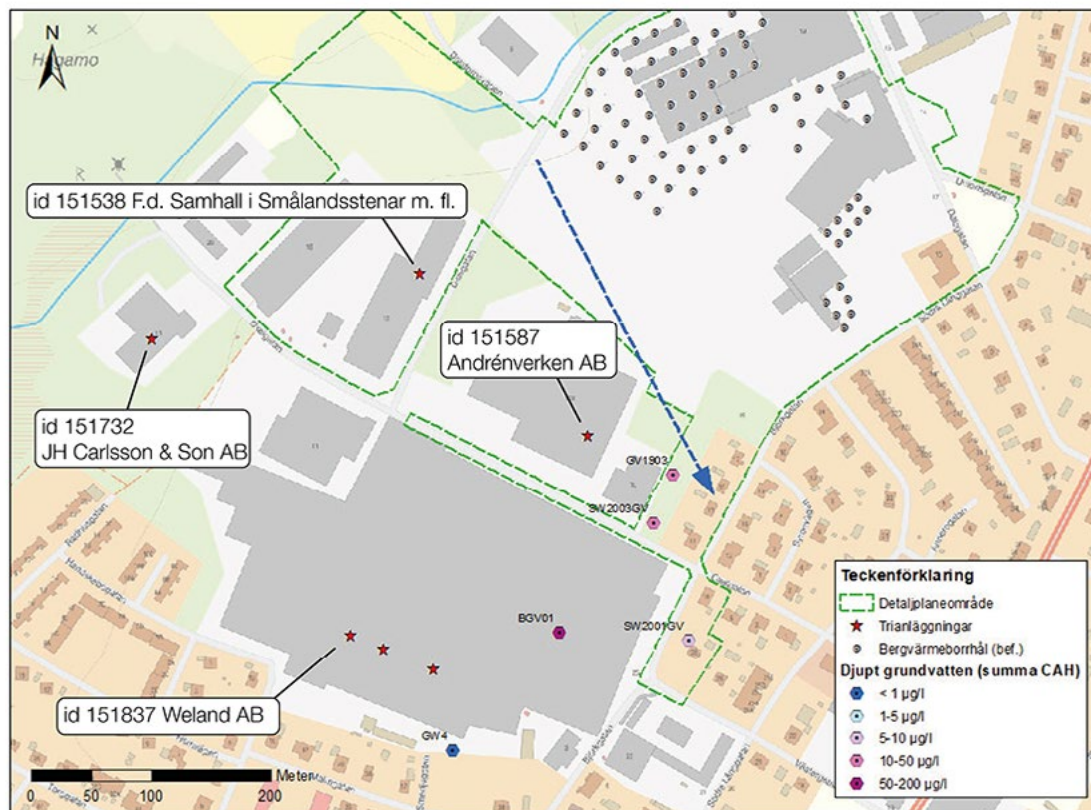


fig. 18

Samtliga ytliga grundvattenrör där klorerade lösningsmedel provtagits. Halter redovisas som summa klorerade alifatiska kolväten. Beräknad strömningsriktning för grundvatten markeras med streckad blå pil.

Kommunen har gjort en analys och bedömning med egna sakkunniga resurser. (Underlag till bedömning finns som bilaga 16.)

Nedan visas utdraget ur rapporter;

- Föroreningskoncentration i porgas styrs av koncentrationer i under- och kringliggande matriser, dvs framför allt jord och ytligt grundvatten. Ånginträngning av klorerade lösningsmedel till inomhusluft i byggnader sker främst från ytligt grundvatten, via porgas och/eller ledningsnät. Klorerade lösningsmedel i djupare liggande grundvatten kan påverka porgashalter först efter att de genom diffusion eller grundvattenströmning nått den yttligare delen av grundvattnet.

- Grundvatten som förorenats av klorerade lösningsmedel kan tränga in i spillvattennätet via rörbrott och förskjutningar i rören. Genom att luften i avloppsrören söker sig högre upp i nätet kan en spridning ske som förorenar inomhusluften i bostäder uppströms föroreningskällan.

- Klorerade lösningsmedel kan även tränga in i dricksvattenledningar som är av plast och förorena dricksvattennätet (om ledningarna är i ett förorenat område).

I samband med att detaljplanen (SM98) togs fram för Uvekull 5:1 m. fl. utfördes en utredning av EBH-objekten ovan. I PM sammanställdes de miljötekniska markundersökningarna som utförts på eller i närheten av dessa EBH-objekt, se figur 17 och 18.

Slutsatser från analys av befintliga underlag;

- Marktopografin gör det mycket osannolikt att spridningen med grundvattenströmmen sker mot detaljplanområdet utan det är mest troligt att spridningen sker i sydöstlig riktning mot Nissan.

- Mark- och grundvattenföroreningar i industriområdet nordost om detaljplanområdet bedöms inte påverka markens lämplighet för ändamålet och är därmed inget hinder för antagandet av detaljplanen.

Masshantering

Detaljplanområdet kommer att planeras så att massbans uppnås inom respektive delområde.

Vid nivåställning av de olika områdena kommer gator,

där så är möjligt, att läggas strax under befintlig markyta. Detta innebär i sin tur att fyllning under byggnader kan minimeras. Samtidigt kan befintliga nivåer i terräng med större slutning där dagvatten och VA(vatten och avlopp) ledningar inte bedöms påverka nivå förhållandena i samma utsträckning.

Överskott av matjord används i första hand på tomtmark och i parker/naturområden som växtjord men kan även läggas upp i vallar utmed den planerade Haghultsleden och i andra planteringar där så finns möjlighet. Massorna kan användas även för att anlägga t.ex. en pulkabacke m.m. i naturmark som en av de framtida hållbara utvecklingsmöjligheterna inom området.

3.5.4 Fornlämningar och kulturminnen

Länsstyrelsen i Jönköpings län genomförde en arkeologisk utredning för aktuell sträcka för den nya vägen, Haghultsleden (2018). Enligt resultatet från utredningen registrerades två kolningsgropar (ID: G1824:1 och G1824:2) som fornlämningar och en tjärränna (ID: G1824:3) som en övrig kulturhistorisk lämning. Länsstyrelsen har beslutat att i det fall den nya vägen dras vid fornlämningarna G1824:1 och G1824:2 så krävs ett tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML) för att ta bort dem. I övrigt krävs inga fler antikvariska åtgärder i området. För tjärrännan ska hänsyn tas enligt Skogsvårdslagen så att den, om möjligt inte skadas.

Enligt 2 kap. 10 § i Kulturmiljölagen (1988:950) ska en arbetsföretagare omedelbart avbryta arbetet och anmäla förhållandet till länsstyrelsen om fornlämning ändå skulle påträffas under arbetet.

En översiktlig kulturmiljöbeskrivning inom och kring planområdet är utförd av Kulturförvaltningen september 2020.

Utdrag ur kulturbeskrivningen:

”För planområdet Haghult-Tillbo finns element i landskapet som är viktiga för att förstå detta äldre tiders kulturlandskap. Vägdragningen bör i möjligaste mån placeras så att det även i fortsättningen går att se resterna av denna historia som sträcker sig från bronsålder till idag. Detta äldre odlings- och skogslandskap utgör delar av vårt kulturarv. Äldre bebyggelse och konstruktioner samt landskapselement bör i möjligaste lämnas kvar, även om de idag har förlorat något av sitt tidigare sammanhang. I området slingrar sig den gamla häradsvägen, en viktig del av området. Den grusade vägen har

en ålderdomlig sträckning och används idag för tillträde till vissa fastigheter men framförallt flitigt för rekreation. Den ska bevaras i sin nuvarande form med grusad yta. Särskild hänsyn ska tas till vägen när nya anslutningar till planerad ny vägsträckning konstrueras.” Översiktlig kulturmiljöunderlag finns som bilaga 11 i planbeskrivning.

Häradsvägen

En utvärdering av gamla Häradsvägens betydelse för Smålandsstenars samhälle finns även i riskanalysen för Haghultsleden-ETAPP 1 utförd av bsv (arkitekter & ingenjörer ab, 2019).

Utdrag ur riskanalysen:

”Vägen och dess historiska omgivning fungerar som ett uppskattat promenad- och rekreationsstråk. Den nya vägen ska byggas med största hänsyn tagen till den gamla Häradsvägen så att inte förändra den skyddsvärda kulturmiljön...” (Riskanalys för Haghultsleden-ETAPP 1 finns som bilaga 12 i planbeskrivning.)

På plankartan finns en planbestämmelse, q-skydd, ”Denna vägsträckning (gamla Häradsvägen) ska bevaras. Väganläggning ska vara grusad.”



Häradsvägen vid Lilla Haghult

fig. 19

Stora Haghult

För övrigt ligger byn Stora Haghult väster om planområdet och utpekad som värdefull kulturmiljö, knuten till det öppna odlings-landskapet. Byn ligger vackert i ett småbrutet historiskt kultur-/ beteslandskap. I den närmaste omgivningen omkring vägsreservatet återfinns enstaka markeringar med fornfynd. I samtliga fall, utom ett bedöms de kända skyddsobjekten ligga på ett betydande avstånd från Haghultsleden för att inte utgöra problem i sammanhanget. Några krav på ytterligare utredningar har inte ställts vid detaljplanearbetet. Vägsträckningen av Haghultsleden har tagit hänsyn till bymiljön med en dragning i den östra kanten på den skogsridda som omgärdar byn åt öster och sydost. Med en genomgående projektstrategi att så långt som möjligt spara på och befästa sammanhållande grönstråk utmed Haghultsleden säkerställs nuvarande landskapsbild från såväl tätorten.

3.5.5 Bebyggelse

Området är av blandad karaktär. Området består till största delen av skogs-, jordbruks- och naturmark. Det finns även en samling friliggande villor i den centrala delen och två verksamhetsfastigheter i den södra delen inom planområdet. De befintliga bostäderna är upprättade i en eller två våningar. Bebyggelsen har skiftande fasadmaterial med varierande utformning och färgsättning.

I detaljplan är det inte möjligt att reglera upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt och boendeform så som enskilda hushåll eller kollektiv. Olika bostadstyper har säkrats att vissa markområden för bostadsändamål enbart får utformas som småhus eller flerbostadshus.

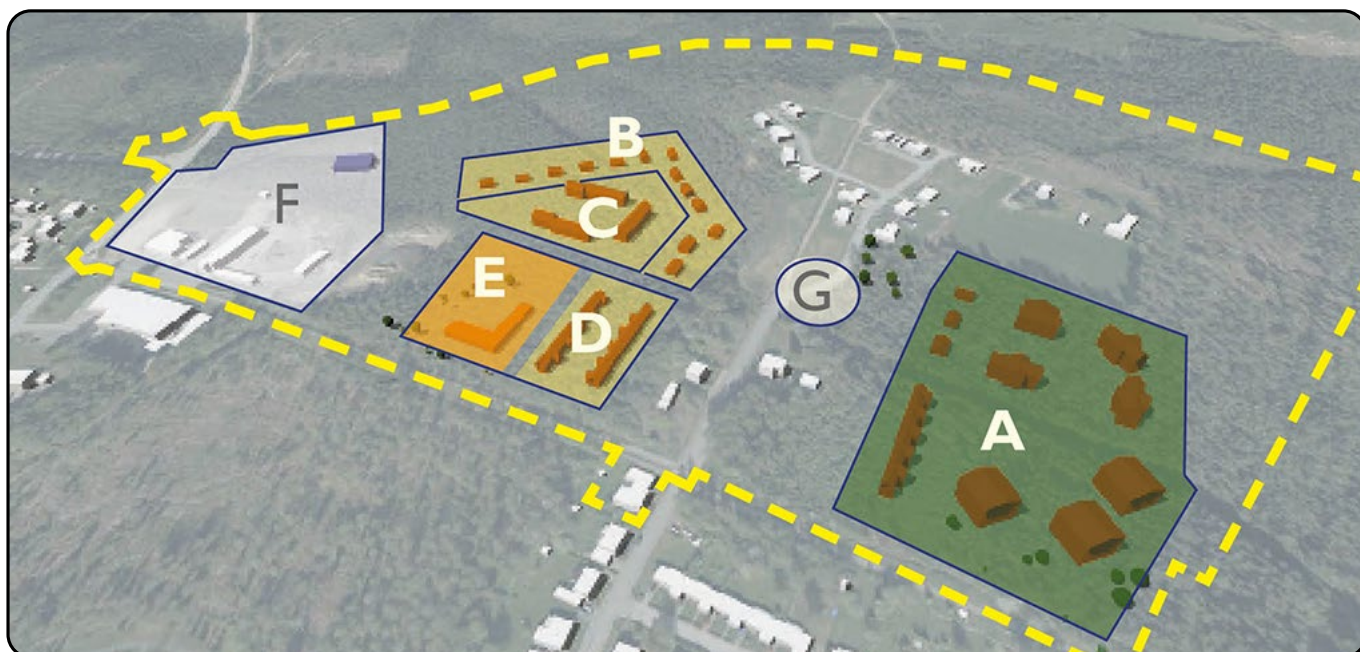
Förändringar

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i form av friliggande villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus i varierande våningsantal och även för förskola och verksamheter. Bostäderna angörs via en befintlig lokalgata (Torggatan) från samhällets centrum och en ny lokalgata (Tillbogatan) som kommer in från Haghultsleden i områdets västra del. Området delas upp i olika kvarter av gatustrukturen. De olika kvarteren möjliggör för blandad bebyggelse som erbjuder olika mötesplatser och livsmiljöer. Avsikten är att träd och grönska få stor utrymme, både inom kvartersgårdarna och på de allmänna platserna för att bidra till områdets kvalitet och karaktär.

Arkitekturen inom området ska vara sammanhållande på så sätt att befintlig villabebyggelse och ny angränsande bebyggelse samordnas genom placering, omfattning, utformning och att hållbara material och utförande premieras vid byggnation.

Bebyggelsen fördelas på fem delområden. (A-E, fig. 20) Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse inom planområdet, detta säkerställas med planbestämmelsen B, bostäder.

Delområdet A lämpar sig bäst för flerbostadshus. Detta



Delområden inom exploateringsområdet, sett från öster.

fig. 20

området är cirka 26 000 kvm och detaljplanen möjliggör en exploateringsgrad på högst 60 % bruttoarea (BTA) utgör sammanlagd area av alla våningsplan i en byggnad) av fastighetsarean inom användningsområdet. En byggnadshöjd på 9 meter innebär att en byggnad kan byggas med upp till tre våningar. Utformningen av innergården blir av stor betydelse för att skapa en trevlig miljö som blir en mötesplats för de boende i området. Området ligger i nära anslutning till naturen.

Delområde B lämpar sig bäst för friliggande enbostadshus. Detta område är cirka 15 000 kvm stort och detaljplanen tillåter en exploateringsgrad på högst 30 % byggnadsarea (BYA utgör den area som en byggnad upptar på marken) av fastighetsarean vid byggnation av friliggande hus inom användningsområdet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter, vilket innebär att bostäderna kan byggas i två våningar.

Delområde C lämpar sig bäst för flerbostadshus i två våningar. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter, Detta område är cirka 14 000 kvm stort och detaljplanen tillåter en exploateringsgrad på högst 40 % av bruttoarea (BTA) av fastighetsarean inom användningsområdet vid byggnation av flerbostadshus.

Delområde D är cirka 7 500 kvm stort. Bostadsbebyggelsen i delområde D lämpar sig bra för radhus eller villor. Detaljplanen tillåter en exploateringsgrad på högst 30 % byggnadsarea (BYA) av fastighetsarean inom

användningsområdet vid byggnation av både radhus och villor. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter, vilket innebär att bostäderna kan byggas i två våningar.

Delområde E är cirka 8 500 kvm stort. I området möjliggörs för en förskola där högst 20 % byggnadsarean (BYA) av förskole- och bostadsfastigheten får bebyggas. Detta säkerställas med planbestämmelsen S₁, förskola och B, bostäder.

I övrigt är område F på fig. 20 cirka 28 000 kvm stort och lämpar sig bra för mindre störande industriella verksamheter. I området möjliggörs även placering av en brandstation (Räddningstjänst). Detaljplanen möjliggör en högsta byggnadshöjd på 8 meter, vilket bedöms rimligt med hänsyn till vad gällande detaljplaner tillåter (8,0 meter). Med exploateringen kommer hårdgjorda ytor förmodligen att öka med nybyggnation, tillbyggnation, parkeringar och intern trafik. Maximalt 80 % av användningsytan får hårdgöras.

I den mittersta delen av planområdet ligger område G. Området avses med en eventuell etablering av en lek-park med grön och öppen vattenmiljö. Den här platsen förväntas fungera som en attraktiv mötesplats både för befintliga och kommande invånare. (fig.21) För de befintliga friliggande bostäderna som ligger utmed Torggatan på sydöstra kanten av planområdet säkerställer detaljplanen en exploateringsgrad på högst 30 % byggnadsarea (BYA) av fastighetsarean vid nybyggnation för bostadsändamål. Högsta tillåtna bygg-

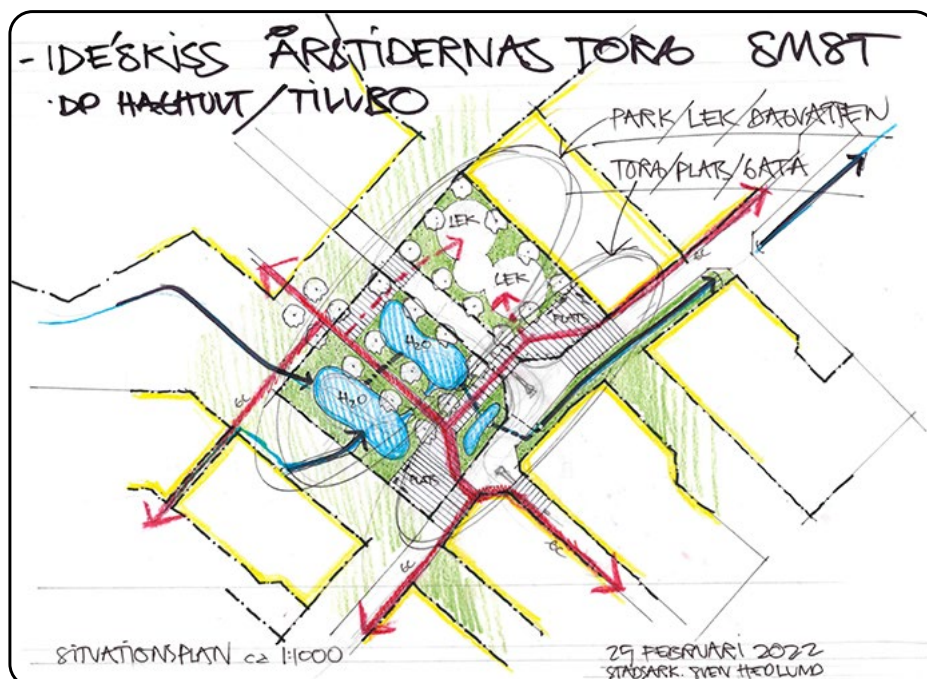


fig. 21

Idéskiss som visar hur området G (figur 20) kan utformas.

nadshöjd är 6 meter, vilket innebär att bostäderna kan byggas i två våningar.

Största delen av gällande detaljplan, SM79 är bortplockad från planområdet och fortsätter gälla tillsvidare (Se plankartan).

Konsekvenser

Konsekvenser av planens genomförande är att naturmark tas i anspråk för bostäder med olika bostadstyper och upplåtelseformer samt en förskola i anslutning till befintlig infrastruktur. Fler boende får möjlighet att bo i närheten av både naturen och centrum. Planens genomförande innebär närhet till attraktiva naturområden som ger områdets invånare och förskolebarn möjlighet till att leka och vistas i anslutning till stora ytor och lugna omgivningar. Förskola i nära anslutning till tillgänglig infrastruktur är en positiv aspekt. Planens genomförande kommer att även leda till ökad trafik på Torggatan. Eventuella åtgärder för att skapa en trafiksäker miljö på Torggatan hanteras av samhällsutvecklingsförvaltningen.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet idag, men planområdet ligger i direkt anknytning till tätorten Smålandsstenar där tillgång finns till de flesta former av offentlig samt kommersiell service. Livsmedelsbutiker och övrig kommersiell service finns koncentrerad till Smålandsstenars centrum. Via Torggatan är det cirka en kilometer dit.

Området ligger bra till ur skolsynpunkt. På relativt nära avstånd finns låg- och mellanstadieskolor; Åtteråsskolan i Bananen-området och Villstadskolan vid Långgatan på ca 1,2 km respektive 0,9 km avstånd. Till högstadiet, Nordinskolan är det ca 1,0 km.

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 tas i åtanke.

Gång- och cykelvägar (GC-vägar) inom och till planområdet främjar människors möjligheter till rörelse och

fungerar som transportväg till fots eller med cykel.

GC-vägar är av stor vikt för barn och ungas rörelse till förskola, skola, lek och aktiviteter för fritids- och kulturupplevelse. Tillfredsställande utrymning ska kunna ske vid brand.

Trygghet och säkerhet

Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskymda platser och siktskymmande vegetation tas bort samt att bra belysning finns i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse. I anslutning till större delen av grönstråket som går genom området möjliggörs även för en gång- och cykelväg, vilket skulle innebära att det blir tryggt och säkert att flytta sig inom planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen och dess arkitektur inom området ska präglas av variation och mångfald. Variation och liv skapas i området genom att bebyggelsen varierar i skala, form, och material samt med grönska. Det ska vara enkelt och tryggt att röra sig i området och mötas på de allmänna platserna. Bebyggelsen kommer även att variera i form av friliggande villor, radhus och flerbostadshus, vilket förväntas bidra till att människor med olika bakgrund, livsstilar, kulturer och intressen attraheras till det nya området. Kvartersstrukturen ska möjliggöra att man enkelt kan mötas på det gemensamma torget, i parkerna och i de gemensamma naturområdena. Detaljplanen möjliggör även för variation av karaktären i området genom en varierande begränsning av byggnadshöjd och exploateringsgrad i olika delar av planområdet.

Det rekommenderas att man vid byggnation använder förnyelsebara, återvinningsbara och hållbara byggnadsmaterial. På lång och kort sikt kan utsläpp av koldioxid reduceras genom val av material med låg miljöbelastning och genom energieffektiva konstruktioner. Trä är ett mångsidigt råmaterial och kan i många sammanhang ersätta andra byggnadsmaterial och ge samma funktionalitet.

Energisystem, energieffektivitet och varaktiga energilösningar är andra viktiga frågor. Att bygga energieffektivt lönar sig. Det kostar något mer i byggskedet, men ger en lägre energikostnad på sikt, vilket bidrar till att skapa ett långsiktigt hållbart samhälle.

Friytor

Friyta är ett markområde avsett för lek och utevistelse i anslutning till en byggnad eller en anläggning. För bostad och förskoleverksamhet ska friyta anordnas.

Friytan bör kännetecknas av goda sol- och vegetationsförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.

Observera att friyta enligt lagstiftningen ska anordnas, medan parkering ska ordnas i skälig utsträckning. På alla sätt behöver de gröna värdena och möjlighet till lek och social samvaro maximeras för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå god bebyggd miljö. Skogen i den norra delen och skogen som gränsar till planområdet i väst blir således betydelsefull för de boende. Inom planområdet är de gröna kvaliteterna av stor vikt. I anslutning till större delen av grönstråket möjliggörs även för en gång- och cykelväg, vilket skulle innebära att det blir tryggt och säkert att förflytta sig inom planområdet.

Lek, rekreation och naturmiljö

Kommunens avsikt är att aktuellt planområde ska erbjuda en attraktiv och trevlig gestaltad utemiljö, både inom allmän platsmark och inom kvartersmark. Planens genomförande innebär att en förskola och bostäder med tillhörande parkering kommer att etableras i nära anslutning till skog och motionsslingor, norr och väster om planområdet.

Enligt Boverkets allmänna råd om friyta för fritidshem, förskolor eller liknande verksamhet bör friytan vara så rimlig att utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör också kännetecknas av goda sol- och vegetationsförhållanden. I Boverkets vägledning står det att ett rimligt mått på friyta om 40 kvm per barn på förskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan för en förskola, oavsett storlek på förskola, helst bör överstiga 3000 kvm.

Förskolfastigheten blir cirka 8500 kvm enligt detaljplanen av fastigheten får maximalt 20 % bebyggas, vilket innebär 1700 kvm. Cirka 1000 kvm kommer att utgöras av parkering och angöring tillhörande förskolan, vilket innebär att utemiljön för förskolan blir cirka 5800 kvm. En förskola med maximalt åtta avdelningar och totalt 140 barn skulle därmed innebära cirka 41 kvm friyta per barn.

3.5.6 Gator och trafik

Planområdet ligger relativt centralt i Smålandsstenar. Haghultsleden är planerad med två körfält, ett i vardera riktningen och kommer att anslutas vid Burserydsvägen (väg 576) och Bananvägen med en ny cirkulationsplats. Haghultsleden kommer även att anslutas till och från Västra industriområdet via Oxelgatan och förbinda en statlig väg (väg 26, Nissastigen) vid infarten till norra Smålandsstenar. Väg 26 (Nissastigen) passerar via Smålandsstenars centrum, som konsekvens blir tätortens centrum mycket trafikerad. Kommunen bedömer att utbyggnation av Haghultsleden bidrar till att skapa en förbättrad trafiksituation i den västra delen av orten. Haghultsleden kommer att bli den enda transportvägen för tung trafik till och från Västra Industriområdet när den nya vägen är färdigbyggd.

I Smålandsstenars tätort gäller hastighetsgränsningen 40 km/tim. Alla anslutande gator är begränsade med 40 km/tim.

Det är av stor vikt att planområdet är lättillgängligt och att vägarna är trygga och säkra, framförallt för oskyddade trafikanter. Gång- och cykelvägar inom planområdet är viktiga för barn och ungas rörelse till skola, förskola och lekplats.

En trafikutredning är utförd av Tekniska förvaltningen under februari 2021 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. Bedömningen för dagens trafikläge i Smålandsstenar är att relativt många har bilen som första val trots exploaterings relativt centrala läge samt att det är gång- och cykelavstånd till flertalet stora målpunkter. Förskolor har en tendens att generera en del biltrafik och baserat på förutsättningen att de flesta föräldrar bedöms välja bilen som färdmedel när de hämtar/lämnar sina barn. Det gäller även den planerade förskolan inom planområdet.

Trafikverket har tidigare gjort en trafikanalys för Haghultsleden och den här trafikanalysen var en del av en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) som gjordes 2017 av Trafikverket tillsammans med Gislaveds kommun. Den studien drar slutsatsen att en cirkulationsplats i korsningen Haghultsleden/Burserydsvägen/Bananvägen är den lämpligaste åtgärden.

Förändringar och konsekvenser

Enligt Trafikverkets krav ska ny anslutning till och från Burserydsvägen ske genom en cirkulationsplats i befintlig korsning. Det planerade området kommer att angöras i sydväst, via en ny lokalgata (ett föreslaget namn på gatan är "Tillbogatan") till den nya Haghultsleden. Runt cirkulationsplatsen bör nya beslut om hastighetsbegränsning tas så att hastigheten runt cirkulationsplatsen regleras till 40 km/tim. Haghultsledens södra del kommer att regleras till 40 km/tim invid området Tillbo, och cirkulationsplatsen kommer att utgöra porten in mot Smålandsstenar västerifrån.

Haghultsleden säkerställs på plankartan med planbestämmelsen VÄG. Lokalgatan kommer att sträcka sig genom den del av planområdet som är planlagd för bebyggelse. Detta säkerställs med planbestämmelsen GATA.

Vägstrukturen inom planområdet delar upp området i olika delar. Ett stråk för gående och cyklister möjliggörs inom planområdet för att skapa trygghet och säker trafik. Planområdet ska anslutas till befintligt gång- och cykelvägnät längs med Torggatan öster om planområdet. Detta innebär att närliggande skolor kan tillgängliggöras från planområdet på ett tillfredsställande sätt. Från planområdet kan även gång- och cykelvägar anslutas norrut mot natur- och rekreationsområden.

Genom trafikutredningen för detaljplanen bedömer Tekniska förvaltningen att en öppen förbindelse via Torggatan till Haghult/Tillbo området är att föredra. Det alternativ ger en bättre fördelning av trafiken när det finns fler anslutningsvägar än en väg in till området.

Planens genomförande kommer att innebära att trafikvolymerna på Torggatan ökar. Eventuella åtgärder för att skapa en trafiksäker miljö på Torggatan hanteras av samhällsutvecklingsförvaltningen.

Planförslaget pekar inte ut exakt utformning av korsningarna utan vägområdet planläggs för att möjliggöra alternativa utformningar. Gaturummen ska utformas smala med så små dimensionerade körytor som möjligt utifrån planerad trafikmängd, funktion och innehåll för att inbjuda till låga hastigheter. Gaturummet ska utformas så att besökare förstår vad som är offentlig och privat mark. En förenklad trafikutredningen finns i sin helhet som bilaga 13 - Trafikutredning i planbeskrivning.

Biltrafik

In- och utfart till planområdet kommer att ske både via Haghultsleden och med förbindelse via Torggatan. Beräknade trafikmängderna på gatorna runtom planområ-

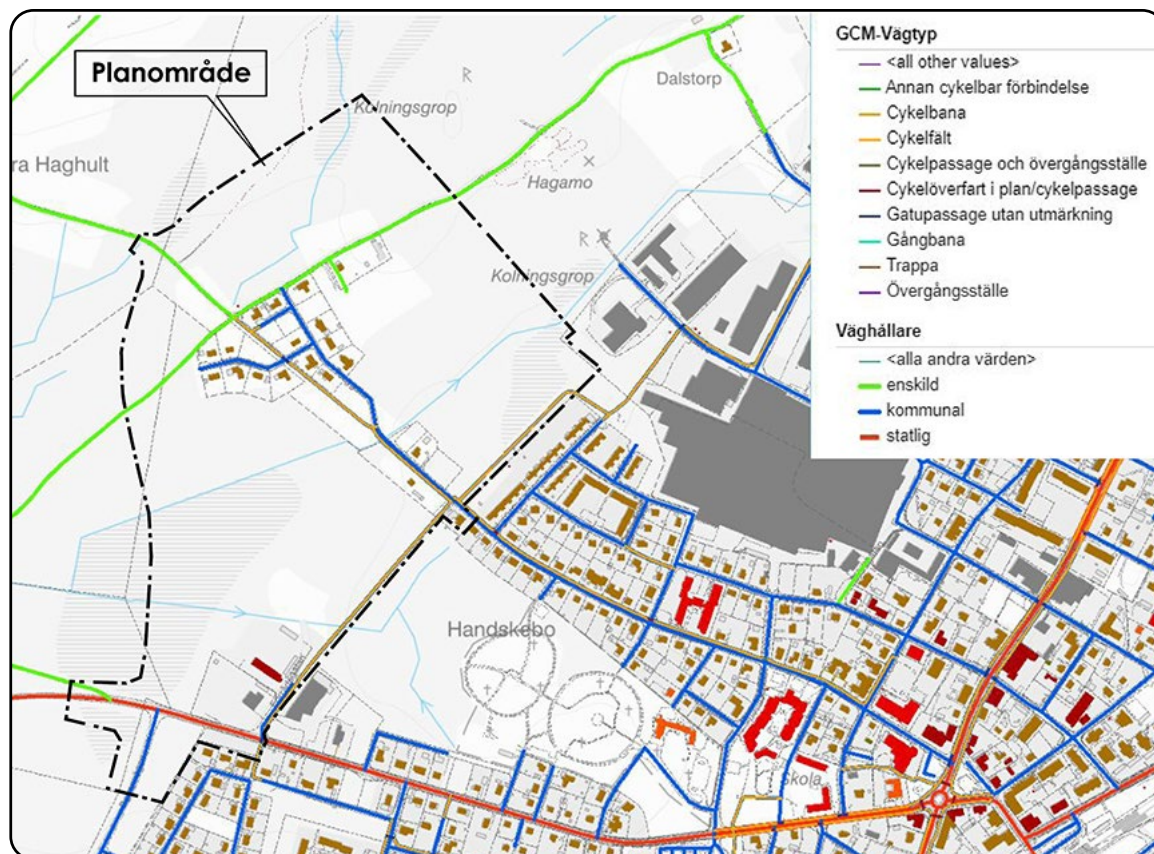


fig. 22

Karta över området med gatunät



fig. 23

det vid genomförande av exploatering samt prognoserade trafikmängderna år 2040 finns enligt trafikutredningen i tabellen nedan. Se även fig.24.

Gata (punkter i kartan)	Beräknad ÅDT	ÅDT prognoserade trafikflöde år 2040
A	824	1033
B	130	163
C	503	631
D	802	1006
E	1099	1379

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

Cirkulationsplats

En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för en framtida säker och effektiv trafikförsörjning av västra Smålandsstenar (TRV 2018/130624) har Trafikverket tagit fram tillsammans med Gislaveds kommun. Utifrån de förväntade trafikflödena på längre sikt samt åtgärdsvalsstudiens mål att skapa en trafiksäker och trygg anslutning till väg 576 blir sammantaget en cirkulationsplats i korsningen Haghultsleden/Burserydsvägen/Bananvägen den lämpligaste åtgärden. Enligt trafikutredningen bör nya beslut om hastighetsbegränsning runt cirkulationsplatsen tas



fig. 24

så att hastigheten runt cirkulationsplatsen regleras till 40 km/tim. Haghultsledens södra del kommer att regleras till 40 km/tim invid området Tillbo, och cirkulationsplatsen, som kommer att utgöra porten in mot Smålandsstenar västerifrån. På Burserydsvägen fattar Länsstyrelsen beslut om hastighet.

Nedan (fig.25) visas en korsningsanalys för cirkulationsplatsen. Beräknade siffror kommer från Trafikverkets trafikanalys för Haghultsleden. De tillkommande siffrorna för Tillbo-området visas i blå färg.

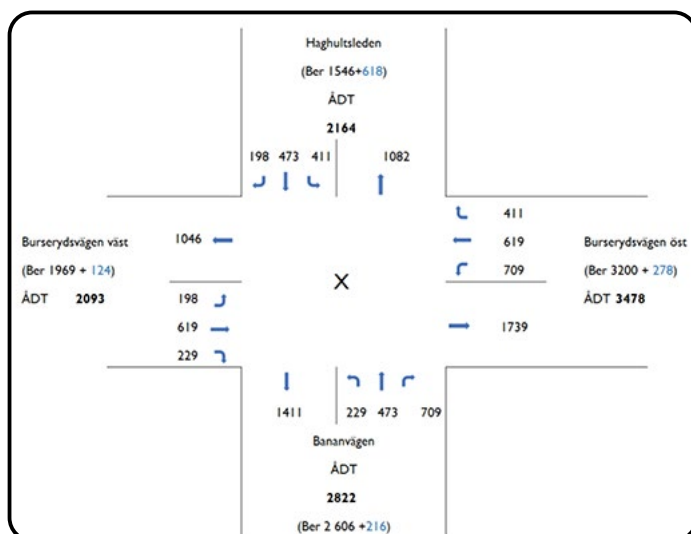


fig. 25

Parkering

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skäligen utsträckning anordnas på den egna fastigheten. Detta är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt kommunens parkeringsnorm är behovet för bostäder 11 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) inklusive besöksparkering.

Tillkommande bostadsbebyggelse kommer att delas upp i flera fastigheter. För de friliggande villorna ska parkering anordnas på tomtmark i direkt anslutning till respektive bostad.

För byggnation av radhus och flerbostadshus kan parkering anordnas inom respektive fastighet alternativt genom gemensam parkering. För förskoleverksamhet är det viktigt att minimera olycksrisk mellan barn och trafik, vilket främst gäller för trafik vid parkering, hämtning och lämning samt varustransporter. Förskola och verksamheter bör sina parkeringsbehov lösas på egna kvartersmarker. Kommunen bedömer att tilltagen yta för kvartersmark ger utrymme för hämtning och lämning av barn avskilt från gatutrafiken inne på kvartersmark för förskoländamål.

Parkeringsbehovet för industrier enligt kommunens parkeringsnorm är 10 bilplatser per 1000 m² BTA. Det finns dock en flexibilitet i parkeringstalet beroende på att personaltätheten skiljer sig stort mellan olika typer av industriverksamheter.

Behovet av parkeringar inom planområdet ska lösas på respektive fastighet och behandlas i bygglovsskedet. Bilparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ska ordnas i anslutning till samtliga entréer i området.

Riksintressen

Väg 26 (Nissastigen) är klassad som riksintresse för kommunikation och utgör en stamväg i nord- sydlig riktning genom landet. Vägen har en viktig funktion för långväga transporter, för regional trafik och lokal trafik inom tätorten. Vägen påverkar inte direkt detaljplanen, dock innebär dess närhet till planområdet att trafiken på gatorna som ligger runtom planområdet kan påverkas av trafikflödet på väg 26 och dess koppling till väg 576 (Burserydsvägen). Planen bedöms inte ha en negativ påverkan på riksintresset.

Haghults övningsflygplats som ligger i Värnamo kommun klassas som riksintresse för försvaret. Flygplatsen har ett MSA-område (Minimum Sector Altitude = lägsta sektors höjd) som når den nordöstra delen av planområ-

det. Inom MSA-områdena är byggnadshöjderna viktiga och alla höga objekt över 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska remitteras till Försvarmakten. Ingen sådan hög bebyggelse tillåts i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Planområdet har relativt god tillgång till kollektivtrafik på grund av närheten till tågstationen. Den närmaste busshållplatsen "Furugatan" är belägen söder om planområdet utmed väg 576 (Burserydsvägen), cirka 800 meters avstånd från planområdets norra del. Härifrån går bussar både mot centrum i Smålandsstenar och Burseryd. Smålandsstenar station med fler bussavgångar och tågstation är belägen ungefär 1,5 kilometer från planområdet. Från Smålandsstenar går det att ta sig med tåg till Halmstad, Värnamo, Nässjö och Jönköping med mellanliggande hållplatser.

Gång- och cykelvägar

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. Gång- och cykelvägar inom planområdet är viktiga även för barn och ungas rörelse till skola, förskola och lekplats. Framtida gång- och cykelvägar bör anläggas så att oskyddade trafikanter på ett tryggt och säkert sätt kan ta sig till/från sina hem till fots eller med cykel. Det gynnar både hälsan och miljön om vi kan få människor att välja cykeln framför bilen.

Kommunen anser att allmänna gång- och cykelvägar ska finnas till och från planområdet. Kommunen arbetar kontinuerligt med utbyggnad och utveckling av GC-vägnätet. (Se fig. 27) På allmän platsmark, park och gata kan kommunen anlägga gång- och cykelvägar. Med den planerade byggnationen blir befintliga GC-vägar betydande för en bra och hållbar utveckling av området. Att välja cykel som transportmedel ska vara enkelt och säkert.

Det finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägsnät i Smålandsstenar och området är redan idag försett med gång och cykelväg. Kopplingen till andra delar i Smålandsstenar tätort stärks av att planområdet anslutas till befintliga GC-vägnät men dragning för långsgående gång- och cykelväg utmed Haghultsleden är inte aktuellt i dagsläget. En viktig passage för oskyddade trafikanter över väg 576 (Burserydsvägen), är den vid Förrådsgatan. Den passagen behöver Trafikverket förtydliga och förbättra i samband med genomförandet av detaljplanen. Den är en viktig kopp-



fig. 26

Kommunen bedömer att området klarar ur trafiksynpunkt väl av en utbyggnad av planerad exploatering.

Häradsvägen

Gamla Häradsvägen och dess historiska omgivning fungerar även fortsättningsvis som ett uppskattat promenad- och rekreatiionsstråk för gång- och cykeltrafikanter. Den nya vägen och andra förändringar inom planområdet ska tillskapas med stor hänsyn till gamla Häradsvägen för att inte förändra och störa den skyddsvärda kulturmiljön. Gamla Häradsvägen kommer att behållas i sitt ursprungliga skick och vara en grusad sträcka med möjlighet att nå naturen. Den vägen kommer att korsa Haghultsleden och den passagen behöver förtydligas med t.ex. grindar och belysning.

Häradsvägen säkerställs med planbestämmelsen, gång- och cykelväg och "q-skydd" på plankartan. Vägen behöver kunna användas som en tillfartsväg för fastigheten, Villstads-Haghult 1:174 tillsvidare och den delen av Häradsvägen säkerställs med planbestämmelsen, GATA.



fig. 27

3.5.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i Torggatan, Sommargränd och Vårgränd. Ledningar för dagvatten finns även längs med del av befintlig gång- och cykelvägen på den östra kanten av planområdet. 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. Eventuell flytt av kommunala ledningar bekostas av exploatören.

Det finns ett vattenskyddsområde cirka en kilometer nordöster om planområdet. Aktuellt område omfattas ej av vattenskyddsområdet och tillhörande skyddsföreskrifter.

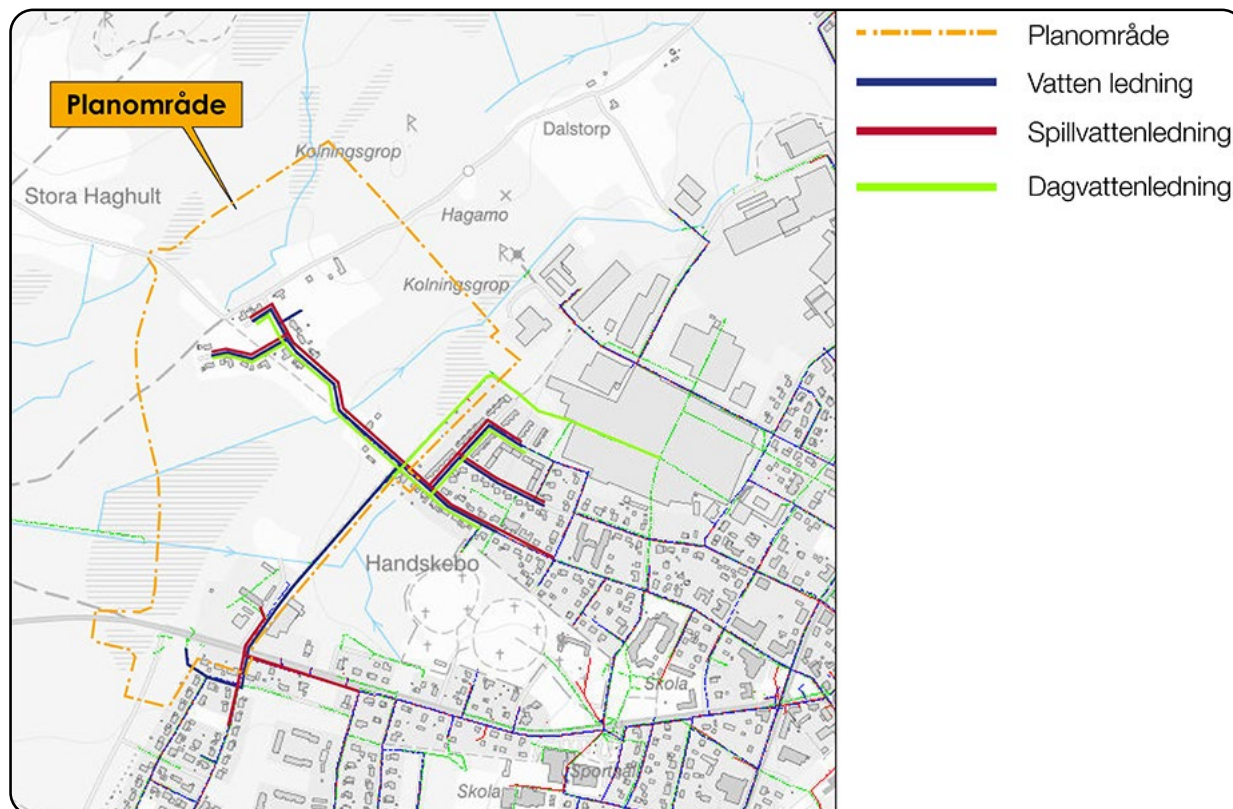
Dagvatten

Området är anslutet till det kommunala dagvattennätet genom öppna markdike och markförsedda ledningar/kulvertar. Inom planområdet kommer idag dagvatten, dvs. det vatten som rinner av tak, gator och andra hårdgjorda ytor från norr och väst och sedan rinner det ner.

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. 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.

Inom planområdet lutar marken i den södra delen åt öst medan marken i den norra delen har en sydvästlig riktning. Vid utbyggnation av Haghultsleden är det viktigt att inte den nya vägen gör att flödena ökar in mot Smålandsstenars centrum.

En dagvattenutredning togs fram under oktober 2021 av Vatten och Samhällsteknik AB (VOS). Syftet med utredningen var att utreda nuvarande dagvattensituation, detaljplanens konsekvenser och få fram förslag på lämplig åtgärden för dagens och framtidens dagvattenhantering. Utredningen visar en principlösning för hur dagvattnet kan tas omhand samt hur området påverkas vid ett skyfall för tilltänkt användning och exploatering. bilaga 14 - Dagvattenutredning.



Karta med kommunala VA-ledningar

fig. 28

Sammanfattning:

Förtätning medför att befintlig skogsmark försvinner. Skogsmarken fungerar i nuläget som en vattenhållande buffert. Omledning av flöden från skogsmark till Österån kan inte kompensera för denna ökning och det behövs ytor för hantering av dagvatten. En ytterligare konsekvens av den planerade förtätningen är att avrinningsförloppet kommer att bli snabbare och att flöden där kommer bli högre vid kortvariga regn.

Recipient för dagvattnet är Nissan och Österån samt grundvattenförekomsten Hulugård-Risamossen. Rinnvägen till recipienterna är lång och avrinning sker till stor del via öppna diken och dammar/våtmarker. Allt dagvatten som uppkommer från hårdgjorda ytor inom planområdet föreslås att ledas via dagvattenanläggning för rening.

För att minska påverkan på recipient och ledningsnät bör dagvattnet från fastigheter och gatumark fördröjas innan anslutning till diken (som leds om inom fastigheten). Det rekommenderas att nya lokalgator höjdsätts så att ytlig avrinning kan ske mot grönstråk eller diken och vidare mot naturmark vid skyfall. Där samhällsviktig verksamhet planeras är det extra viktigt att den inte påverkas vid skyfall.

Flera möjliga lägen för dammar/våtmarker beskrivs i utredningen. Det är viktigt att platser för utjämning och rening av dagvatten skapas på flera ställen då inget av de föreslagna platserna kan hantera allt vatten som uppkommer. Vid anläggande av de föreslagna dammarna ska de utformas så att de även fördröjer och renar vatten för befintlig bebyggelse.



Berörda vattenförekomster

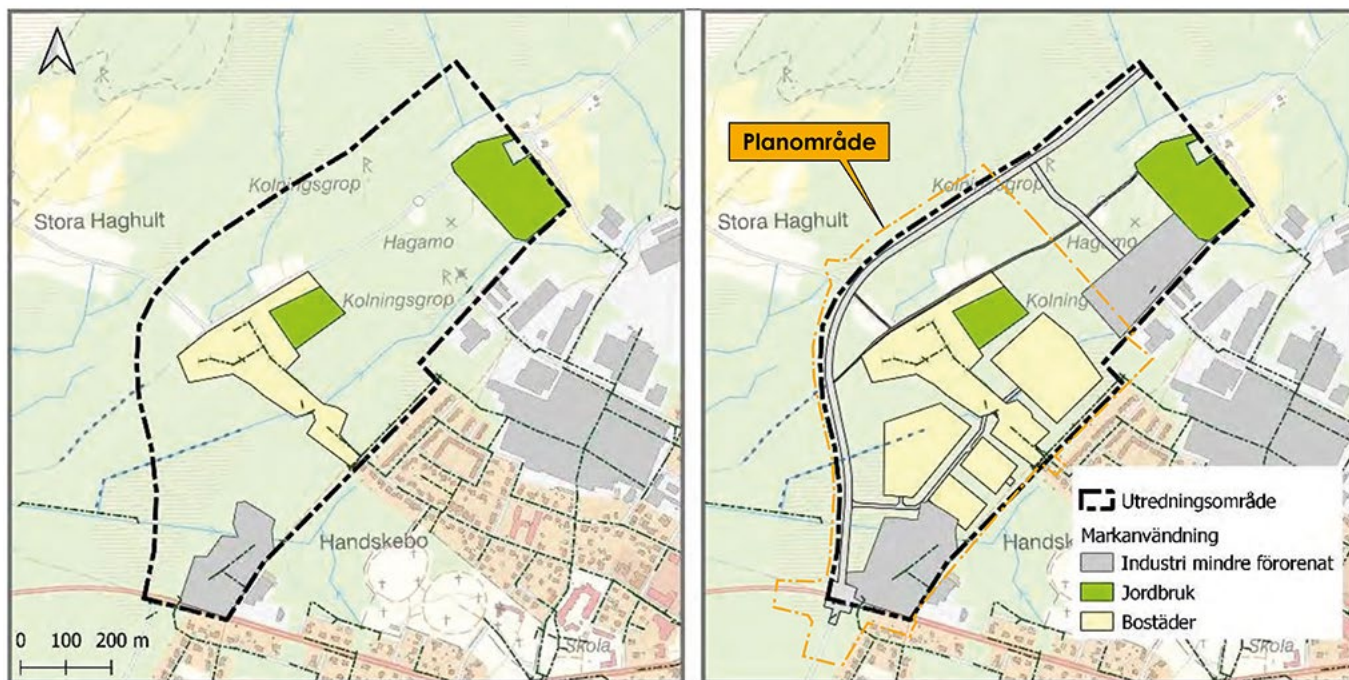


fig. 30

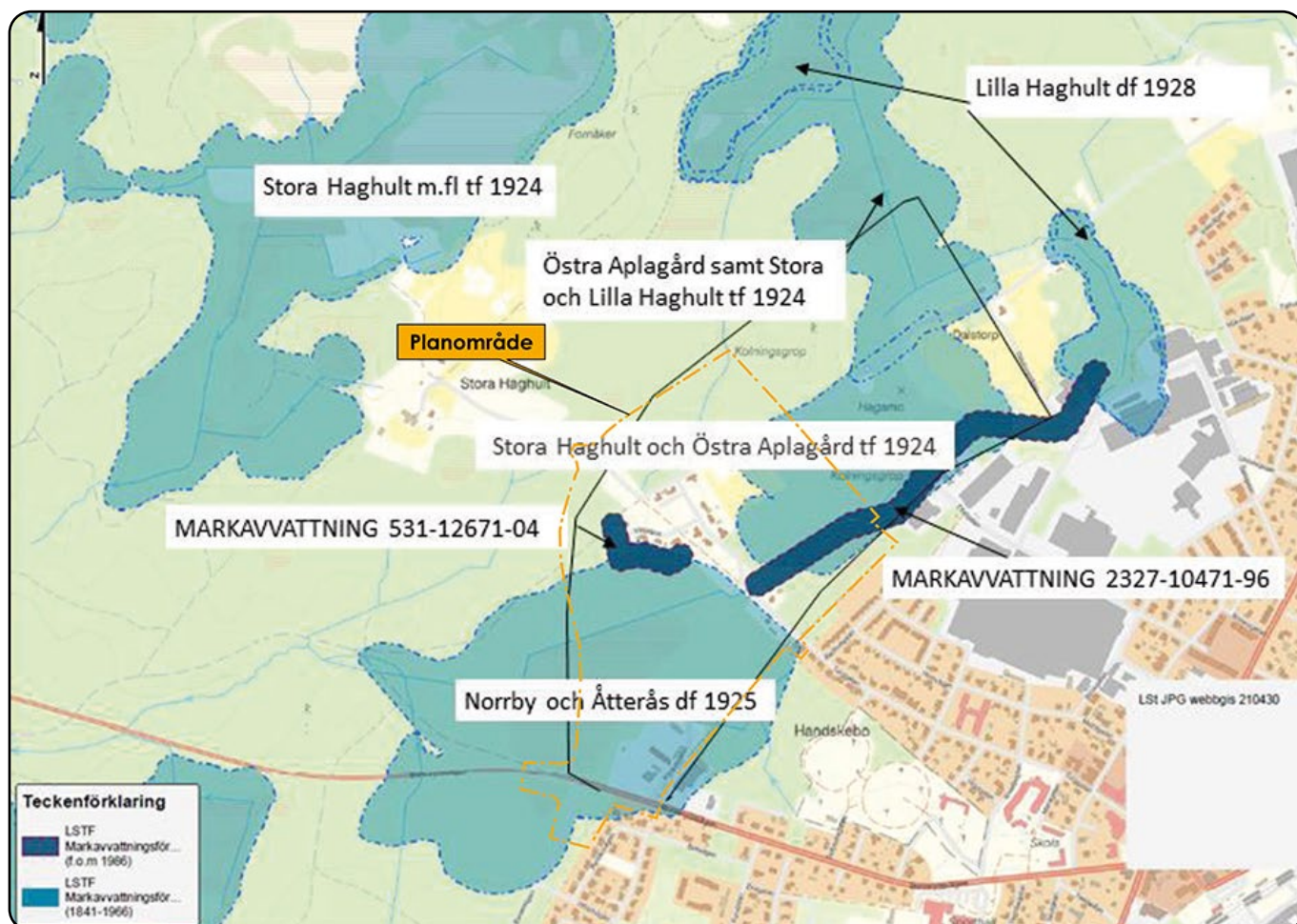


fig. 31

Utredningen presenterar dagvattenlösningar utifrån hänsyn till recipientförhållanden, befintliga anläggningar, topografiska förhållanden samt flödesriktningen mot recipient. Utredningen finns att tillgå i sin helhet som I och med att tillrinningsområdena till de föreslagna dammarna är stora bör man vid framtida projektering utföra en mer detaljerad dimensionering och även bedöma flöden vid långvarig lågintensiva regn där skogsmarken kan hinna bli mättad vilket ger en större volym.

Grundvattnet är ställvis högt inom planområdet. Detta innebär att det lokalt kan begränsa möjligheten till infiltration. Flöden kan förväntas bli stora i dräneringsledningar vilket måste beaktas vid dimensionering. Då flöden från naturmark framöver kan komma att ledas om och naturmark exploateras kan grundvattenbildning lokalt förväntas minska.

I planområdets närområde finns sju markavvattningsföretag och det kan bli aktuellt med omprövning av dessa. (fig.31)

Ny byggnation ska inte tillåtas i lägen där det sker ytlig avrinning. Nya fastigheter bör omfattas av kommunalt verksamhetsområde för VA (dagvatten). I nuläget finns ett antal äldre markavvattningsföretag i planområdets närområde och det stora diket har vattendom från 1997 och 2004.

Planen bör säkerställa att diken bevaras i så stor utsträckning som möjligt samt att ytor reserveras där vatten tillfälligt kan samlas vid stora nederbördsmängder. Kulvertering kan vara möjlig på delar av sträckan om det utförs i kombination med utjämning och låg stråk för skyfallshantering.

Planerad exploatering och åtgärdsförslag

De två större dikessystem som idag avvattnar området behålls som öppna diken och dammar förläggs utmed dessa för att säkerställa fördröjning och rening.

Då samhället Smålandsstenar har drabbats av översvämningar är det av vikt att minska avrinningen mot samhället. I och med att Haghultsleden i framtiden blir avskärande kan delar av flödet från skogsmarken ledas om mot Österån samt norr om Smålandsstenar, vilket minskar flödet mot samhället. Detta kompenserar delvis den ökning som sker i samband med att skogsmark exploateras. Utöver omledning föreslås sex nya dammar i denna utredning.

Flöden föreslås att i så stor utsträckning som möjligt ledas i öppna diken som har viss volym för utjämning.

Dammar och diken ska även utformas så rening kan ske. Detta görs genom att skapa djuphålor för sedimentering, skärmar för avskiljning av flytande skräp och föroreningar, dämmen för att förlänga uppehållstid och att man tar fram en strategi för framtida underhåll.

När det gäller omledning av diken gäller följande krav:

- Föroreningsbelastningen får inte öka så att det riskerar att påverka recipientens miljökvalitetsnormer negativt
- Hänsyn ska tas till nedströms liggande markavvattningsföretags funktion.
- De biologiska värden som finns i området bör återskapas om diken flyttas eller kulverteras
- Nya diken behöver tillstånd

När det gäller framtida dagvattensystem gäller följande krav:

- Flöden till nedströms liggande dagvattensystem får inte öka, målet ska vara en minskning av flödena.
- Föroreningsbelastningen får inte öka så att det riskerar att påverka recipientens miljökvalitetsnormer negativt.

Förslag på dagvattenhantering (Se fig.32)

- Naturmark, Haghultsleden (Område: a)

Utmed den västra och nordvästra delen av detaljplanen planeras Haghultsleden att anläggas. I samband med anläggandet av leden kommer stora delar av naturmarken (ca 46 ha) att skärmars av. Avrinningen från naturmarken kommer att ledas i diken utmed Haghultsleden från höjdryggen.

- Verksamhetsområden vid Burserydsvägen (Område: b)

Marken är plan och i nuläget finns det ett område med stående vatten på ytan. Marken faller ned mot D1-kyrkan. Behov av rening av dagvattnet är verksamhetsberoende. Det planeras för mindre störande industriell verksamhet, brandstation (räddningstjänst) med utryckningsfordon. Där samhällsviktig verksamhet planeras är det extra viktigt att verksamheten inte påverkas vid skyfall. Delen närmast Haghultsleden, som i nuläget föreslås för framtida räddningstjänst kan med fördel avvattnas mot Österån, för att minska avrinningen mot Smålandsstenar. För att möjliggöra detta bör en trumma anläggas under Haghultsleden.

- Bostadsbebyggelse och förskola väster om Torggatan (Område: c)

Bostadsområdet planeras bli blandad villabebyggelse och flerbostadshus. Det finns ett mindre dike som i nuläget lutar svagt österut in mot planområdet. Haghultsle-

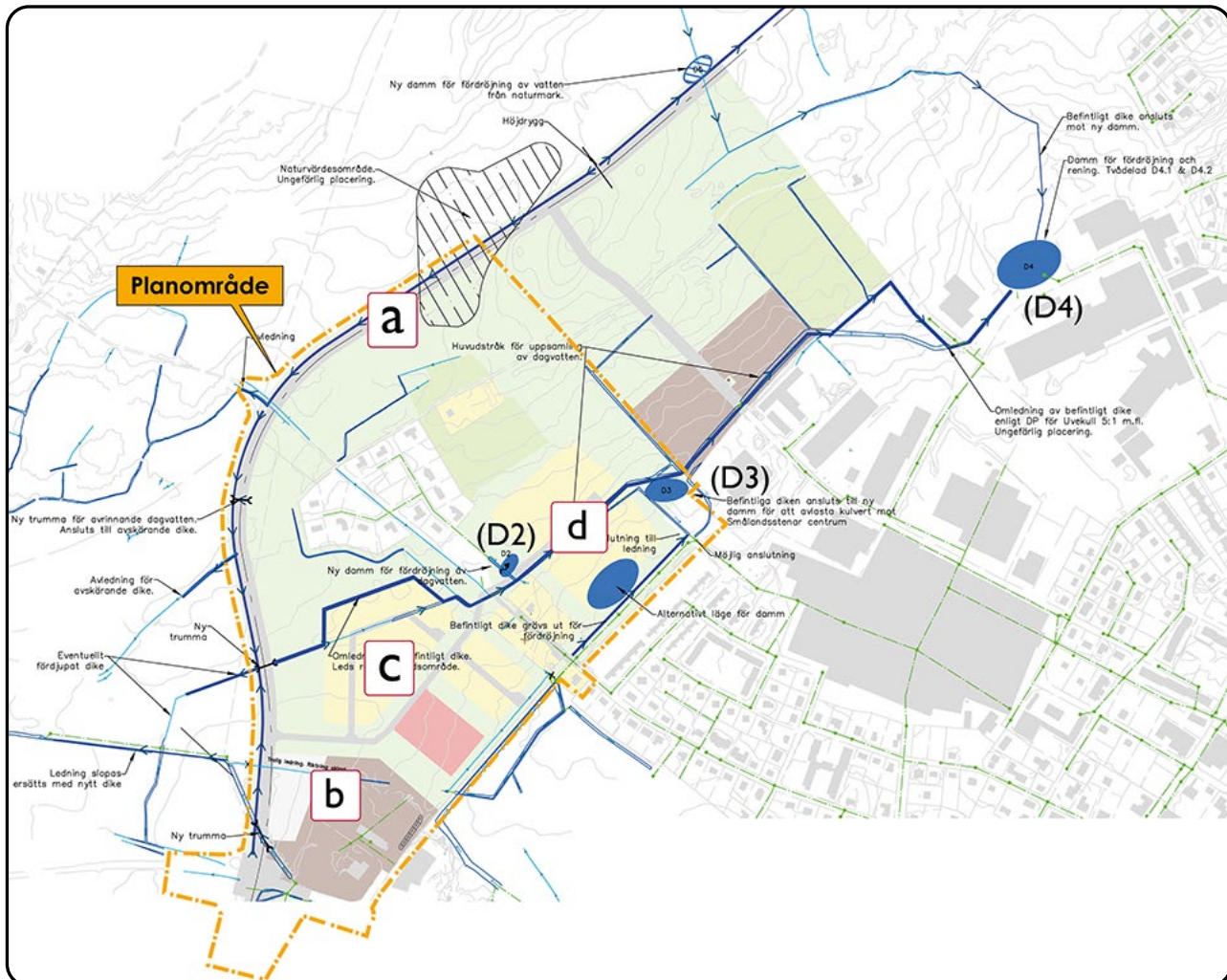


fig. 32

Översikt av detaljplanlagt område, inkl. skiss på föreslagna dammar.

den och den framtida bebyggelsen kommer att skära av det mindre diket och inga stora flöden kommer att ledas genom området via detta. Därmed bedöms det vara möjligt att slopa diket på delar av sträckan. Vid igenläggning kan dock instängda områden uppstå i naturmarken. För att motverka detta kan diket vid framtida exploatering fördjupas och ledas om västerut mot Österån. Åtgärden kan betraktas som markavvattnings vilket är tillståndspliktigt och i vissa fall behöver man även söka dispens.

Marken är plan och kan behöva fyllas för att få tillräckligt fall på ledningar. Om fastighetsindelning tillåter det kan även förbindelsepunkt erbjudas direkt till nya diken som anläggs runt bebyggelsen.

Vid eventuellt genomförande måste befintliga massor bytas ut och ersättas med massor som kan filtrera vattnet. Som alternativ till schaktning kan marken fyllas upp ovan befintlig mark.

Det är inte möjligt att infiltrera dagvattnet i området. Dagvattnet kan ändå tas om hand om i öppna system, men dessa behöver dränering. Andelen hårdgjord yta bör begränsas för att minska avrinning.

- Bostadsbebyggelse öster om Torggatan (Område: d)

Bostadsområdet planeras att bli något tätare radhusbebyggelse/flerfamiljshus. I denna utredning har det förutsatts att marken på den norra sidan av diket leds i ledning till den föreslagna dammen D3- Oxelgatan (Se figur 31). Utflödet från dammen föreslås ansluta till den befintliga kulverten.

Marken på södra sidan föreslås avvattnas söderut till dike och ev. via en mindre damm innan det avleds till kulverten. Beroende på hur marken höjdsätts i framtiden kan det vara möjligt att även leda vattnet från den södra delen till dammen D3- Oxelgatan. Det stora huvuddiket bör bevaras som ett öppet dike vilket innebär att ny lokalgata och infarter

Marken mellan ny och gammal bebyggelse bör sparas som naturmark för att fungera som en buffert vid skyfall. Dränering kan behöva pumpas. Kvittblivning genom infiltration är inte möjlig i detta område. Andelen hårdgjord yta bör begränsas för att minska avrinningen.

Beräkningarna för förändrad topografi och markanvändning görs där vattnet leds ut från området. Inom/kring planområdet finns tre utsläppspunkter för dagvattnet. (Se figur 33)

A. avrinning västerut mot Österån via diket vid D6 - Torvtäkten



36

- B. avrinning till kulvert vid D3 - Oxelgatan
- C. avrinning från planområdet mot D4 – Dalsgatan
- D. avrinning från naturmark mot D4 – Dalsgatan

Extrema regn

Markplanering och höjdsättning kring fastigheter är en viktig faktor för att avledning av dag- och dräneringsvatten ska fungera bra. Tydliga marklutningar behövs ut från byggnader och hårdgjorda ytor. Husen ska placeras så högt att en god vattenavrinning kan fås mot dagvattenledning eller dike. Husets golvnivå bör ligga högre än gatan (ca 50 cm högre enligt Svenskt Vatten P105) för att kunna avleda dräneringsvattnet med självfall.

Nya byggnader bör dessutom grundläggas med sådan teknik och på sådan höjd att de i princip är okänsliga för ytvatten som under begränsad tid kan bli stående på tomten. Även höjdsättning av gatumark/hårdgjorda ytor måste planeras så att dagvattnet kan avledas på önskvärt sätt i samband med extrema regn.

Påverkan på miljö kvalitetsnormer

Den byggnation som möjliggörs genom detaljplanen och den nya dragningen av Haghultsleden bedöms vara positivt för recipienterna eftersom dagvatten som idag leds orenat tas om hand om. Vidare bidrar den föreslagna utjämningen i de nya dammarna till minskade risker för översvämningar i Smålandsstenar. Översvämningar orsakar stor skada. De kan även påverka recipienten negativt i och med att skyfall ofta leder till en ökad belastning på spillvattennätet och i vissa fall kan orsaka bräddning av spillvatten. För att minimera påverkan på grundvattnets kvantitet bör till exempel andelen hårdgjord yta begränsas till omkring 60 % hårdgjort (totalt i planområdet inklusive naturmark, vissa delar kan tillåtas vara mer hårdgjorda).

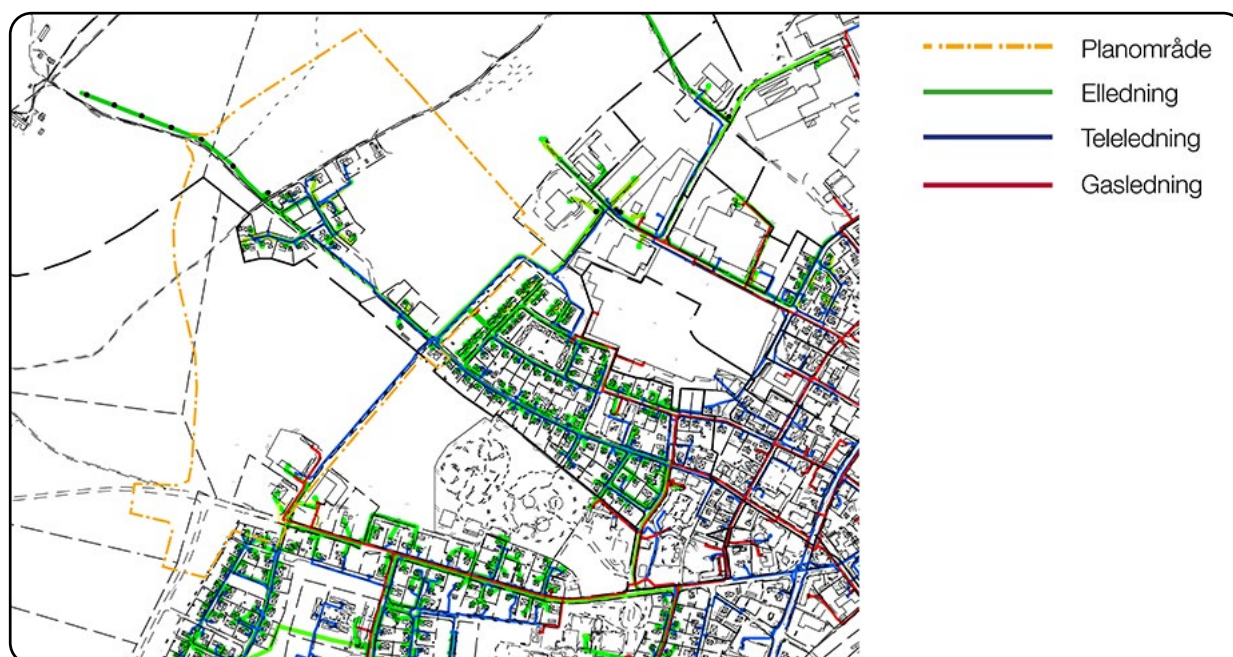
Övriga ledningar

Inom planområdet finns det idag anslutning till el, tele, fiber och gas.

E.ON Energidistribution AB är ägare till samtliga elledningar inom planområdet. Inom planområdets nordvästra del finns en befintlig transformatorstation. Denna transformatorstation säkerställs i detaljplan med E₁-område.

Skanova (Telia Company) AB har inom planområdet fiber ledningar som försörjer befintlig byggnad inom planområdet.

Inom sydöstra planområdet innehar Nordion Energi en distributionsledning för natur- och biogas.



Karta med övriga ledningar

fig. 34

Planen innebär att nya allmännyttiga ledningsstråk anläggs inom allmän platsmark. Ledningsägaren måste själv säkerställa att ledning har erforderligt tillstånd för markupplåtelse. Se karta för övriga ledningar, nedan. (fig.34)

Avfall och återvinningsstation

Avfallshantering ska ske inom fastigheterna. Gemensamma utrymmen och anordningar för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassande samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. För att underlätta sorteringen av avfall bör det finnas separerade kärl även i lägenheterna. 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. Närmaste återvinningsstation finns på Västergatan vid Wallentins damm, cirka 1,5 kilometer från planområdets östra kant mot Torggatan.

FTI (Förpackning och Tidnings Insamlingar) anordnar fastighetsnära insamling inom kommunen och ser till att förpackningar och tidningar samlas in och återvinns. Kommunen har en återvinningscentral för mottagning av förpackningar, återvinningsmaterial, farligt avfall, trädgårdsavfall med mera på Oskarstippen i Smålandsstenar och SÅM (Samverkan Återvinning Miljö) driver idag de kommunala återvinningscentralerna. Kommunen bedömer att det finns tillräckligt många återvinningsstationer (fyra stationer) i Smålandsstenar då de flesta får sina förpackningar hämtade fastighetsnära genom FNI/4-facks-systemet.

3.6 Miljö, hälsa och säkerhet

3.6.1 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning sedan 1999 för att kontrollera miljöpåverkan och berör främst luft, vatten och buller. MKN reglerar krav på miljö kvalitet som kommuner och myndigheter ska följa vid planering och planläggning för att i huvudsak skydda människors hälsa och naturmiljö.

Luft

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar mest till försämrad luftkvalitet i länets tätorter är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken.

Gislaveds kommun är med i samverkansområdet för Jönköpings läns luftvårdsförbund och genomför årligen modellberäkningar av luftkvaliteten. Bygg- och miljöförvaltningen rapporterar bland annat in trafikintensitet, andel tung trafik, skyltad hastighet och hushöjd från utvalda gator i Gislaveds kommun varav en gata är i Smålandsstenar (Göstas rondell-Parkgatan). Sweco gör sedan modellberäkningar avseende kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM10) och bensen. Resultatet jämförs mot föreskrivna miljökvalitetsnormer, miljökvalitetsmålen samt övre och nedre utvärderingströsklar. Resultatet från 2019 års data visade att gatan i Smålandsstenar inte överskred några riktvärden.

På en öppen väg krävs fordonstrafik på ca 30 000 fordon per dygn för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering av luftkvaliteten avseende kväveoxider och partiklar. Den ökade trafikmängden genererad av utbyggnad enligt detaljplanen bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen. (Se tabell nedan med prognoserade trafikmängder på närliggande gator för år 2040).

Gator	ÅDT prognoserade trafikflöde år 2040
Östra Järnvägsgatan	2 295
Parkgatan	2 304

I närområdet finns det modellberäkningar på luftkvaliteten gjorda i Göstas rondell - korsning med Parkgatan, år 2019. Alla värden klarar miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Smålandsstenar ingår i Nissans avrinningsområde. Den framtida Haghultsleden möjliggör att delar av flödet från naturmark kan ledas om. Detta görs genom att delar av vattnet leds längre norrut runt Smålandsstenar och delar leds till Österån. Detta minskar flöden mot Smålandsstenar vid långvariga lågintensiva regn och snösmältning. Ytavrinning följer i stort sett topografin och sker ner mot sydöstra delen av planområdet och sedan vidare mot Nissan.

Planområdet berörs av översvämningsrisk. Dagvattenutredningen presenterar dagvattenlösningar utifrån hänsyn till recipientförhållanden, befintliga anläggningar, topografiska förhållanden samt flödesriktningen mot recipient. För en mer detaljerad beskrivning om översvämningsproblematiken se stycket om dagvattenhanteringen i denna planbeskrivning samt bilaga 14 - Dagvattenutredning. För dricksvatten finns det särskilda krav som syftar till att skydda människors hälsa från skadliga effekter av föroreningar i dricksvattnet samt att säkerställa att vattnet är hälsosamt och rent.

Dagvattenkvaliteten efter exploatering inom planområdet kommer att bero på vilka ytor som vattnet avrinner från vägtrafik och byggmaterial är två källor som kan bidra till föroreningar i dagvattnet. Som förebyggande åtgärd är det viktigt att tänka på vilka byggmaterial som används. Då området planeras att förtätas kommer detta leda till ökad föroreningsbelastning. Rekommenderade dagvattenlösningar bedöms bidra till ökad rening och förutsatt att en kombination av lösningar tillämpas bedöms förutsättningarna vara gynnsamma för att ej påverka recipienten med ökad föroreningsbelastning.

Dagvattensystemet i området ska utformas så att allt dagvatten rinner via dagvattenanläggningar där det rensas, innan det rinner till recipienten. På så sätt bedöms det att tillräcklig rening kan uppnås. Oljeavskiljning från parkeringar och trafikerade ytor samt möjlighet att stänga dagvattenmagasinen i fall av en olycka ska finnas.

Sammanfattningsvis har genomförandet av detaljplanen, med föreslagna åtgärder, goda möjligheter till att bidra till en förbättrad ekologisk status i recipienten och detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten.

Buller – trafikbuller

Buller är ett "önskat ljud" och mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i så kallad decibel A, skrivet som "dBA". Buller beräknat i ett genomsnitt per dygn kallas ekvivalent ljudnivå.

Störningar i form av trafikbuller och vibrationer kommer framförallt från den nya Haghultsdelen. Haghultsleden kommer att bidra till ökad mängd trafik inom planområdet. Enligt Trafikverkets trafikanalys bedöms trafikflödet på Haghultsleden, strax norr om den kommande cirkulationsplatsen på Burserydsvägen, bli 2 164 fordon/dygn.

Förutsättningar

- Ny byggnation av vägar och spår

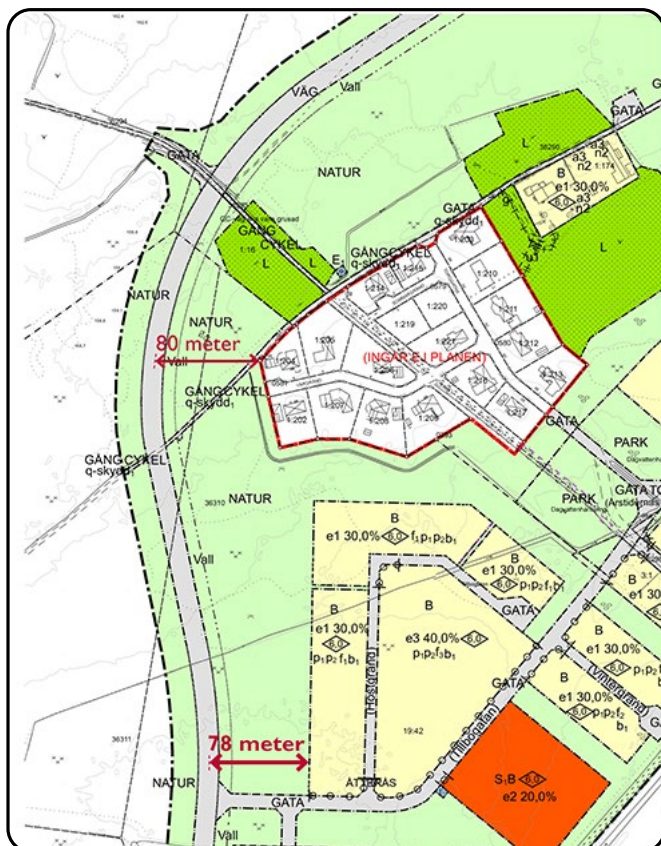
I propositionen 2013/14:128 som föregick den nya förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader angavs att de riktvärden som kommer att författningsregleras inte ska gälla vid planering och byggande av infrastruktur för väg- och spårtrafik.

Regeringen redovisade i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 att vid tillämpning av riktvärden vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Denna bedömning kvarstår.

I infrastrukturpropositionen 1996/97:53 angavs att nedanstående riktvärden normalt inte bör överskridas vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Riktvärdena angavs som långsiktiga mål.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplats med sämre ljudmiljö accepteras.



Avståndet mellan Haghultsledens vägmitt och den närmaste planerade bostadsfastighetsgränsen är ca. 78 meter.

fig. 35

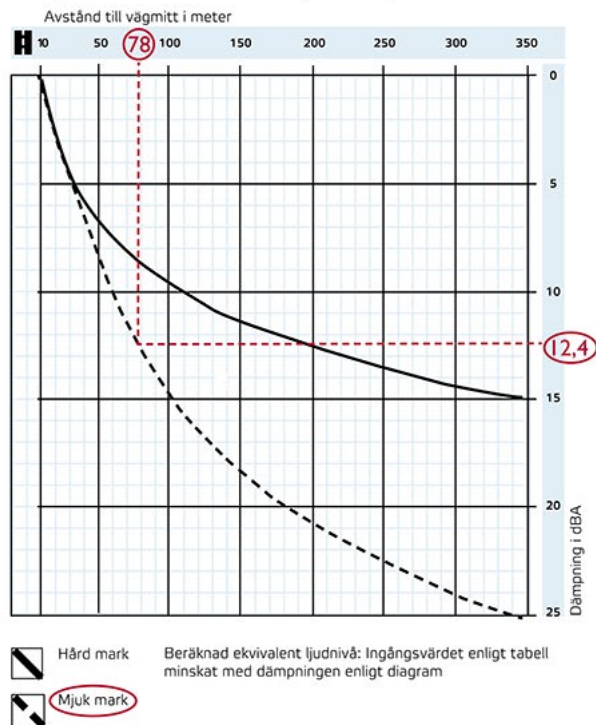
Tabell

Tabell anger ekvivalent ljudnivå i dBA på 10 meters avstånd från vägmitt. Detta är utgångsvärdet inför beräkning av ekvivalentnivå på avstånd enligt diagram

Trafikmängd, fordon/dygn	Skyltad hastighet, kilometer/timme							
	≤ 40	50	60	70	80	90	100	110
50 000	70	72	74	76	77	78	78	80
40 000	69	71	73	75	76	77	78	79
30 000	68	70	72	74	75	76	77	78
20 000	66	68	70	72	73	74	75	76
10 000	63	65	67	69	70	71	72	73
9 000	63	65	67	69	70	71	72	73
8 000	62	64	66	68	69	70	71	72
7 000	61	63	65	67	68	69	70	71
6 000	61	63	65	67	68	69	70	71
5 000	60	62	64	66	67	68	69	70
4 000	59	61	63	65	66	67	68	69
3 000	58	60	62	64	65	66	67	68
2 000	56	58	60	62	63	64	65	66
1 000	53	55	57	59	60	61	62	63

Diagram

Diagram anger ljuddämpning med avstånd till vägmitt, angivet i meter. Välj den marktyp som är dominerande mellan väg och mottagare.



Läs av ljudnivå i tabellen – **58 dBA**.
(Planerad hastighet : 40 km/tim)

→ Gå till diagrammet, välj den punkt som motsvarar **78** meters avstånd, till vägmitt.

→ Dra en lodrät linje ned till aktuell kurva och läs av ljuddämpningen.
Mjuk mark = **12,4 dBA** dämpning.
Vid mjuk mark blir ljudnivåer **58 - 12,4 = 45,6 dBA**

Tabell och diagram för översiktlig bedömning av vägtrafikbuller. (Framtagen av Boverket och SKL 2016)

fig. 36

- Ny bostadsbebyggelse inom detaljplan

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. (SFS 2015: 216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

Mängden tillkommande trafik i och med planen utgör en omfattning som inte innebär överskridning av de ljudnivåer som tillåts enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur och Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Trafiken är uppräknad med 1,2 % per år fram till år 2040. Planerad hastighetsgräns på den sträckan av Haghultsleden är 40 km/h.

Ovanstående tabell och diagram (fig.36) visar på det schematiska förhållandet mellan trafikmängd, avstånd och ljudnivå. (Framtagen av Boverket och SKL 2016) Planerade trafikmängder antas inte att komma nå 3 000 fordon/dygn och därmed bedöms det att planförslaget inte medför ljudnivåer som överskrider miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

- Befintlig bostadsbebyggelse inom detaljplan

En ny detaljplan innebär alltså inga krav på åtgärder för befintliga hus så länge man inte vill göra förändringar. Men då fastighetsägaren vill bygga till, göra ändringar, bygga nytt etc. då gäller detaljplanens bestämmelser vad gäller buller.

- Ny förskolas skolgård

Enligt Naturverkets riktvärden ska förskolomtens friyta där barn ska vistas, klara en ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på 70 dB(A). Övriga vistelseytor inom skoltomten bör klara riktvärdena 55 dB(A) respektive 70 dB(A).

Förändringar

Enligt den översiktliga trafikutredningen utförd av kommunens tekniska avdelningen februari 2021 föredras ett alternativ med en öppen förbindelse via Torggatan till Haghult- och Tillboområdet framför alternativet med att Torggatan stängs av till det planerad bostadsområdet. Trafiklösningen i området kommer att generera en ökad trafik. Dock ser det ut att bli en bra fördelning av trafiken, och trafikflödet blir mindre sårbart om det finns fler än en väg in till området. Trafikflödet på Torggatan kommer att öka efter exploatering av Tillboområdet.

För en tänkbar lösning med cirkulationsplats för biltrafiken i mittersta delen av planområdet, se fig.21 (idéskiss) på sidan 24.

Konsekvenser

Planens genomförande kommer att även leda till något ökad trafik på Torggatan. Enligt den översiktliga trafikutredningen uppskattas tillkommande trafik i och med planerade bostäder och förskoleverksamhet öka ÅDT (Årscygnstrafik: det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn) till ca. 824 fordon/dygn ifall Torggatan hållas öppet till/från nya bostadsområden. Beräknad mängd har räknats upp med 1,2 % per år till 2040. Högsta tillåtna hastighet på vägen är 40 km/h. En förenklad trafikutredning finns i sin helhet som bilaga 13 - Trafikutredning i planbeskrivning.

För att reducera ljud och vibrationer från biltrafik på nya och befintliga lokalgator, där inte tillräckliga avstånd kan nås, kan olika åtgärder för att sänka hastigheten vara aktuella. Tekniska avdelningen kan behöva se över åtgärder i gaturummet alternativt reglera hastigheten där om det visar sig att det ökade trafikflödet leder till stora trafikproblem. Den här typen av åtgärder på Torggatan hanteras även av tekniska avdelningen i egenskap av väghållare för gatan.

Förskolbyggnaden kan med fördel placeras ut mot "Tillbogatan" (planerad lokalgata) och därmed skärma av förskolans utemiljö och på så sätt minska området där extra åtgärder krävs.

- Verksamhetsbuller

Planerad användning av området med Z och T1 (mindre störande industriell verksamhet och brandstation) förväntas inte störa omgivningen. De ljud som kan uppkomma i samband med verksamheterna kommer med all sannolikhet till största delen härröra från trafik till området och i någon mån från godshantering. På plankartan finns planbestämmelsen, m₁ - "Verksamheten får inte vara störande eller farlig för omgivningen.

Bullernivån vid bostadstomter får ej överstiga 50 dB(A) dagtid och 40 dB(A) nattetid. Verksamheten får inte vara störande eller farlig för omgivningen. Buller nivå vid förskolan får ej överstiga 50 dB(A) dagtid och 40 dB(A) nattetid.

Med hänsyn till befintlig bebyggelsens placering och planområdets läge i orten bedöms detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormen för buller. Utifrån ovanstående bedömer kommunen att föreslagen exploatering är möjlig.

- Befintlig bostadsbebyggelse utanför detaljplan

Enligt Naturvårdsverkets "Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder" (ÄNR NV-08465-15, oktober 2016) anges det gällande äldre befintliga miljön som byggdes före 1997 att vid bullerstörning från väg behöver åtgärder normalt övervägas först då bullret vid fasad är eller överskrider den ekvivalenta nivån 65 dBA.

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför ljudnivåer som överskrider miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller vid befintlig bostadsbebyggelse söder om (utanför) planområdet. (En trafikbuller utredning för Bananvägen finns som bilaga 15 i planbeskrivning.)

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.

Förutsättningarna för att få minst fyra timmars solljus per dag är goda, vilket får beaktas som acceptabla värden. Till denna detaljplan har en översiktlig sol- och skuggstudie tagits fram. (Se fig. 37 och 38.) Solstudien visar att planerad omfattning av ny bebyggelse möjliggör goda förutsättningar för solljusinfall. Det bedöms inte att nytt flerbostadshus försämrar boendemiljön för befintlig bebyggelse. Utemiljön för förskola ska ha goda sol- och skuggförhållanden. För att uppnå ovanstående mål kommer det behöva planteras träd på förskolgården samt att skuggskydd anordnas över sandlådor. Skuggande partier bör etableras på de platser där barn uppehåller sig större delen av sin utvistelse. Goda skuggförhållande säkras vid lovgivning.

Kommunen bedömer att skuggningen är acceptabel i strävan att exploatera området för fler bostäder centralt och en förskola.



20 mars, 15:00



20 juni, 19:00

Översikt, skuggförhållanden i mars och juni

fig.37



22 september, 17:00



fig. 38

21 december, 12:00

Översikt, skuggförhållanden i september och december

3.6.2 Rekreativa och sociala aspekter

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 genomfarts stråk 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.

3.6.3 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.

I mittersta delen av planområdet kommer en liten "mötesplats" att placeras och den delen säkerställs till allmän platsmark – "park, gata och torg", vilket möjliggör en etablering av lekpark med grön och öppen vattenmiljö.

Kommunen har avsikten att bygga någon form av pulkabackar på allmän platsmark inom planområdet. "Backen" med varierande markhöjder lockar till rekreation och stora träd bidrar till skugga under varma sommarkvar. I samband med genomförande av detaljplanen krävs kontroll av schaktmassor. Överskottsmassor/schakt som framkommer vid exploateringen kan användas till utformning av pulkabackar. En eventuell lekplats samt förskolans lektyr kommer bidra till att barn får trygga miljöer för rörelse och lek. Inom planområdet planeras det även en förskola. Förskolans friytor ska anläggas på kvartermark (S1 – Förskola). I Gislaveds kommun är lektyrorna på förskolor öppna för allmänheten att vistas på när det inte är verksamhet på platsen. Det är viktigt att förskolans gård är öppen och lättillgänglig för att ge barn en möjlighet att leka i mer säkra miljöer. Den inhägnade skolgården kommer vara utrustad med lekutrustning av olika slag. 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 planerad förskola men även till parkområde med goda förutsättningar för lek och rekreation. Inom området 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.

3.6.4 Brand- och explosionsrisk

De krav som finns för tillgänglighet för räddningsinsatser och utrymning ska följas. Dessa kan bli avgörande för detaljutformningen av husen. Det kan underlätta att ta fram en brandskyddsbeskrivning som ram- eller systemhandling för att utreda och styra vilka möjligheter och begränsningar som finns kring utrymning och tillgänglighet. 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.

Farligt gods

Huvudmotivet att bygga Haghultsleden är att skapa en förbättrad trafikförsörjning för de boende i den nordvästra delen av orten och minska trafikbelastning och risken för negativa effekter vid ett allvarligt olyckstillbud samt öka tillgängligheten till/från Västra Industriområdet. Nuvarande transporter med farligt gods som går igenom samhället är direkt olämplig på grund av förhöjda risker för hälsa, egendom och miljö. Exploateringsområdet ligger i nära anslutning till Haghultsleden.

(Utdrag från Trafikverkets hemsida)

Vägar för transporter av farligt gods delas upp i två kategorier:

- Primära transportvägar – vägar som i första hand bör användas för genomfartstrafik med farligt gods
- Sekundära transportvägar – vägar som bör användas för lokala transporter mellan det primära vägnätet och mottagaren och leverantören

Den planerade Haghultsleden kommer att vara en sekundär transportväg för farligt gods och kommer i framtiden att utgöra enda infart för tunga transporter till Västra industriområdet. Väg 26 kommer fortsatt att vara den primära transportvägen för farligt gods. Intentionen i planförslaget är att Haghultsleden ska utformas så att riskerna och skadorna ska minimeras vid en eventuell olycka med farligt gods även om väg 26 är anvisad för farligt gods.

Riskbedömning för Haghultsleden

En riskutredning utfördes av Tyréns med avseende på farligt gods transporter på Haghultsleden (2022-02-08). Syftet med riskanalysen är att avgöra erforderlig riskhänsyn för bebyggelse inom påverkansområdet.

Slutsatsen ur riskutredningen:

"Haghultsleden, och den omledning av tung trafik från centrala delar av Smålandsstenar som vägen medför, bedöms bidra till att färre kommer exponeras för olycksrisker kopplade till transporter med farligt gods. Anledningen är att den nya dragningen passerar färre antal bostäder och verksamheter. Bostäder och verksamheter som Haghultsleden passerar i stället är på ett större skyddsavstånd jämfört med avstånd mellan befintlig rekommenderad farligt gods-led (RV 26) och bebyggelse längs med denna."

"Utifrån beräknad individrisk är risken kopplad till olyckor med farligt gods transporter att anse som acceptabel utan riskreducerande åtgärder ca 90 meter från närmsta väggkant. För att nå tolerabel risknivå för bebyggelse som ligger närmre än 90 meter krävs därför riskreducerande åtgärder."

Det närmaste avståndet mellan Haghultsledens vägområdets kant och befintliga-/planerade bostadsfastighetsgränsen föreslås i detaljplanen på 70 meter, vilket är mindre än det rekommenderade avståndet enligt ovan.

Längs båda sidor av Haghultsleden kommer öppet svackdike att utformas för dagvattenhantering inom vägområdet. Svackdiket utgör en fysisk barriär och skydd som kommer att motverka spridning av farliga väskor mot bostadsområdet. Utifrån hälso- och miljörisker kommer svackdiket anses med avstängningsanordning, för att förhindra spridning av föroreningar/farliga ämnen vidare mot recipienten.

Dessutom finns det på plankartan en bestämmelse, "Vall får finnas" utmed vägen inom naturområdet. För att reducera riskerna avseende farligt gods på Haghultsleden kan vällen utföras av material som kan ta emot avkörande fordon. En vall i kombination med dike bedöms kunna vara en tillförlitlig åtgärd för att reducera riskerna från Haghultsleden. Längs med vallens topp, i linje med Haghultsleden, kan även växtlighet planteras.

Riskbedömning i korsning Haghultsleden och väg 576 (Burserydsvägen)

Haghultsleden blir en kommunal väg som inte är klassad som premiär farligt gods led. Enligt klassificering i "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" (2011) och med hänsyn till de projekterade trafikmängderna, trafikhastigheten samt olycksstatistiken bedöms Haghultsleden trafikeras av låga flöden av farligt gods. Se tabellen nedan, (fig. 39)

Typ av bebyggelse	Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m)		
	Väg-Hög (E6, väg 25, m.fl.)	Väg-Låg (Väg 154, m.fl.)	Västkustbanan
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns riskutredning för angivna typområden	150		
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden	Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.		

fig. 39

Redovisning av Basavstånd/Reducerat avstånd för respektive typbebyggelse och transportled. Avstånd räknas från väggkant respektive närmsta räil. ("Riskanalys av farligt gods i Hallands län", 2011)

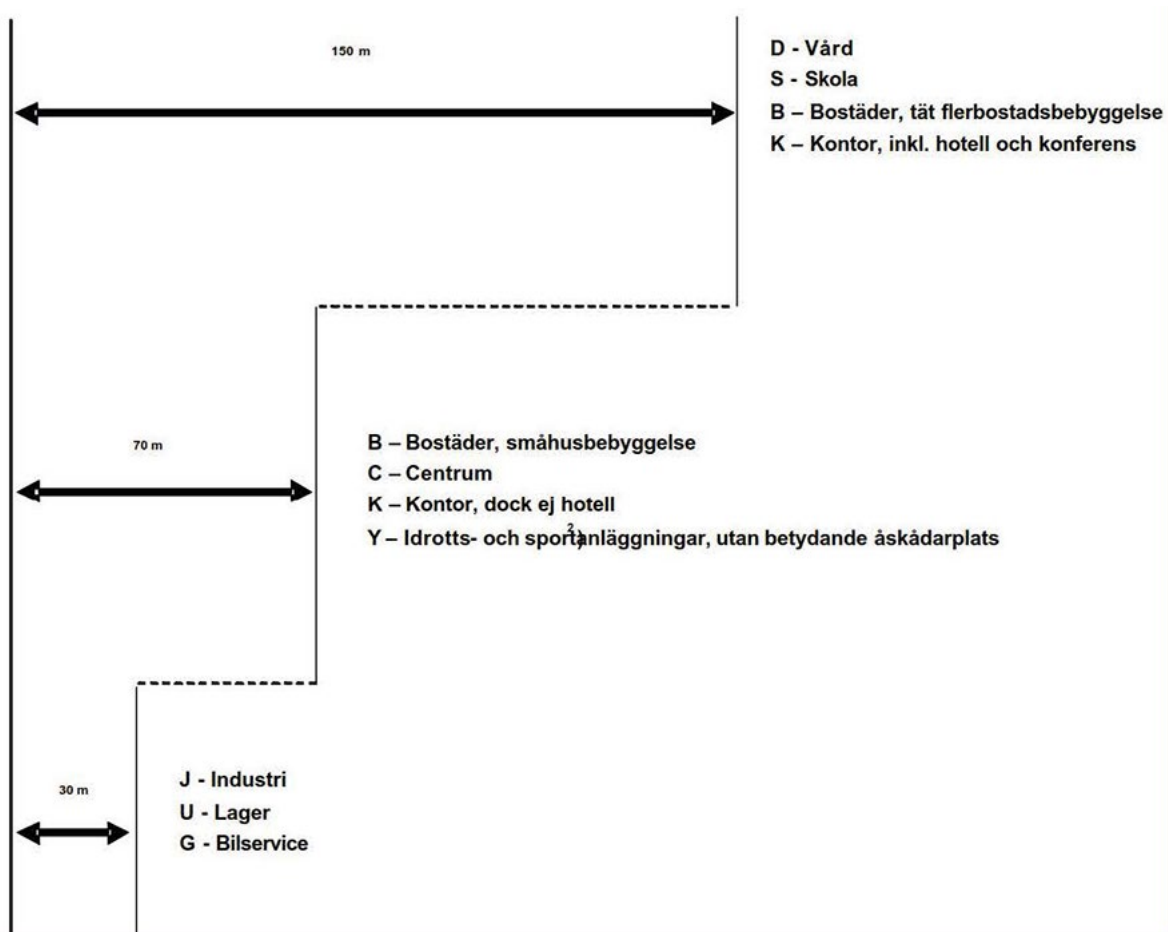


fig. 40

RIKTSAM:s rekommendationer avseende avstånd. Utdrag ur dokumentet "Riskanalys av farligt gods i Hallands län, 2011"

Användningen som möjliggörs i detaljplanen, "T1- Räddningstjänst" och "Z- Mindre störande industriella verksamheter" bedöms ingå i en zon som ligger närmare än 30 meters avstånd enligt dokumentet "Riskanalys av farligt gods i Hallands län, 2011". (fig. 40)

Bebyggelsefritt avstånd från Haghultsleden och Burserydsvägen föreslås i detaljplanen på 15 meter, vilket är mindre än det basavstånd (rekommenderade skyddsavståndet) enligt fig. 40. Ett reducerat avstånd är möjligt om säkerhetsåtgärder tas. Rimliga riskreducerande åtgärder som tillämpas i detaljplanen föreslås, med utgångspunkt från dokumentet "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" (2011).

Enligt ovan har nedanstående planbestämmelserna införts på plankartan,

- Friskluftsintagning ska placeras i fasad som inte är vänd mot Haghultsleden och väg 576, alternativt på byggnadens tak. (b2)
- Minst en utrymningsväg som vetter bort från Haghultsleden och väg 576 ska finnas. (b3)
- Uteplats placeras i skydd av byggnader. (b3)
- Ytterväggar (inklusive fönster) mot Haghultsleden ska utformas i obrännbart material och i lägst brandteknik klass EI 30. (f4)

Med ovannämnda åtgärder och anledningar bedöms det att risknivån antas vara tolerabel inom det aktuella området.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bestämmelser. Bestämda regler om ändring och utvärdering är tillämpliga. Om bestämmelserna inte är tillämpliga inom hela planområdet.

GRÄNSTECKNINGAR

- Planområdesgränser
- Avgränsningsgränser
- Spårgränser
- Ämnesarens gränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunal huvudsaksskär

- GATA: PBL 4 kap. 5 § 1 m 2 p.
- PARK: PBL 4 kap. 5 § 1 m 2 p.
- NATUR: PBL 4 kap. 5 § 1 m 2 p.
- VÄG: PBL 4 kap. 5 § 1 m 2 p.
- CYKEL: PBL 4 kap. 5 § 1 m 2 p.
- GÅNG: PBL 4 kap. 5 § 1 m 2 p.
- TORG: PBL 4 kap. 5 § 1 m 2 p.

Kvarteretsmark

- B: PBL 4 kap. 5 § 1 m 2 p.
- E: PBL 4 kap. 5 § 1 m 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

1. 30,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

2. 20,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

Utformning

1. 30,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

2. 20,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

Placering

1. 30,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

2. 20,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

1. 30,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

2. 20,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

1. 30,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

2. 20,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

Markreservat för skattebesked

1. 30,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

2. 20,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

Andrad fastighet, fastighetsplan

1. 30,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

2. 20,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

ILLUSTRATIONER

1. 30,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

2. 20,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

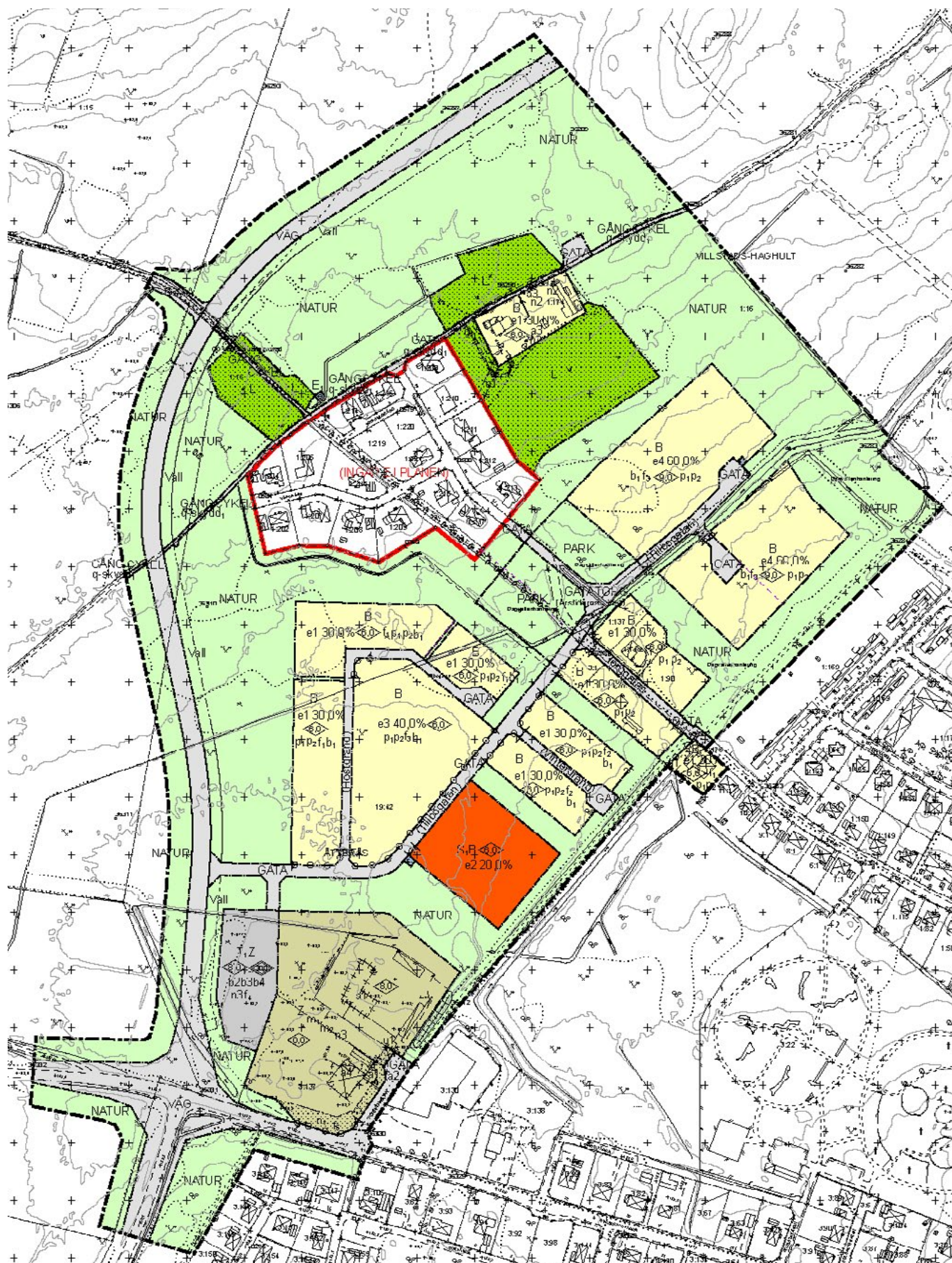
1. 30,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

2. 20,0 %: Största bebyggelsehöjd är angivet värde i % av bebyggelsehöjden inom andningsområde. PBL 4 kap. 11 § 1 m 1 p.

fig. 41

Plankarta- antagandehandling

Plankarta i större skala på följande uppslag.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Dar beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — Planområdesgräns
- · — · — · Användningsgräns
- · — · — · Egenskapsgräns
- + — — Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
NATUR	Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
VÄG	Väg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
CYKEL	Cykelväg- vägar är avsedda för cykel- och mopedtrafik, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
GÅNG	Gångväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
TORG	Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
E₁	Transformatorstation, Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
Z	Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
L	Odling - jordbruk, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
S₁	Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
T₁	Räddningsstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Mark

- Dagvattenhantering Öppen dagvattenhantering skall finnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GC-väg ska vara grusad Marken på GC-väg ska vara grusad, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Utformning

- Dagvattenhantering Öppen dagvattenhantering skall finnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- dike Ledning av dagvatten ska ske antingen med ett öppet dike eller kulvert, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kulturvärden

- q-skydd₁ Vägsträckning av Häradsvägen ska bevaras
Vägbeläggning ska vara grusad, PBL 4 kap. 8 §

Skydd

- Vall Vall får finnas utmed Haghultsleden, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- e1 30,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e2 20,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e3 40,0% Största bruttoarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e4 60,0% Största bruttoarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

-  Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-  Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-  Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-  Högsta totalhöjd är angivet värde i meter enbart för anläggning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₁** Endast friliggande villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂** Endast radhus eller villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃** Endast flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄** Ytterväggar och fönster mot Haghultsleden ska utformas i obrännbart material och i lägst brandteknisk klass EI 30, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅** Marken är avsedd för vegetation, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

-   Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Mark

- n₁** Marken får ej användas för upplag, biluppställning eller skyltanordningar, PBL 4 kap. 10 §
- n₂** Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §
- n₃** Maximalt 80 % av fastighetsytan får hårdgöras., PBL 4 kap. 10 §

Placering

-  Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₁** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₂** Uthus, garage och andra gårdsbyggnader får placeras in till 1,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁** Endast källarlösa hus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂** Ventilationen ska placeras i fasad som är vänd ifrån Haghultsleden och väg 576, alternativt på byggnadens tak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃** Minst en utrymningsväg som vetter bort från Haghultsleden och väg 576 ska finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₄** Uteplats placeras i skydd av byggnader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

- m₁** Verksamheten får inte vara störande eller farlig för omgivningen. Bullernivån vid bostadstomter får ej överstiga 50 dB(A) dagtid och 40 dB(A) nattetid, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m₂** Verksamheten får inte vara störande eller farlig för omgivningen. Bullernivån vid förskolan får ej överstiga 50 dB(A) dagtid och 40 dB(A) nattetid, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u1** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁** Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfartsväg. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Villkor för startbesked

- a1** Startbesked får inte ges för grävning/schaktning innan markförorening åtgärdats. Grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
- a2** Startbesked får inte ges för grävning/schaktning innan markförorening åtgärdats. Grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Allmän plats, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

- a3** Marklov krävs för trädfallning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Övrigt

- a4** Grävning/schaktning runt oljeavskiljare och brunnar inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Kvartersmark, PBL 4 kap.

ILLUSTRATIONER

- — — — Illustrationslinje - Streckad
- — — — Illustrationslinje - Streckad
- (Namnförslag) Nya gatunamn

3.7.1 Användning av mark och vatten

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

Allmänna platser

De angivna områdena i detaljplan; gata och park, är allmänna platser och är avsedda för gemensamma behov. Kommunen som huvudman ansvarar för anläggning, skötsel och underhåll av allmänna platser.

VÄG Väg

Användningen VÄG används för att reglera vägar avsedda främst för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort. Det handlar till exempel om infarts- och genomfartsvägar. Användningen väg bör medge god framkomlighet för fordons- trafik. Marken planläggs för väg för att säkerställa att tillräcklig bredd avsätts för vägområde.

GATA Gata

Användningsområdet betecknas med GATA på plankartan och är avsedd för fordons- trafik och gång- och cykel- trafik. I användningsområdet gata ingår de vanliga ar- rangemangen som trafikordningar, gångbanor, planteringar, gräsytor, väderskydd samt byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk.

TORG Torg

Användningen Torg betecknas med TORG på plankar- tan och är avsedd för gång- och cykeltrafik och även pu- blik verksamhet.

PARK Park

Användningsområdet betecknas med PARK på plankar- tan och är avsedd för grönområden. Inom användningen ingår alla typer av parker och grönområden som helt el- ler delvis är anlagda. Parken ska vara en del av det of- fentliga rummet och utgöra en mötesplats. Den enda be- byggelsen som tillåts inom användningen är komplement så som förvaringsmöjligheter som är nödvändigt för plat- sens skötsel och användning. Inom park får även plante- ring, lekpark, och gång- och cykelvägar anläggas. Par-

ken ska även hantera dagvatten vid skyfall genom öppna dagvattenlösningar.

NATUR Natur

Användningsområdet betecknas med NATUR på plan- kartan och är avsedd för mark med friväxande grön- och skogsområden med kommunalt huvudmanskap. Om- händertagande av dagvatten får utrymmas inom an- vändningen samt mindre park-, vatten- och friluftsan- läggningar som exempelvis bollplan. Komplement som gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar får an- läggas. Befintlig växtlighet ska i största möjliga utsträck- ning bevaras då det bidrar till ett gott lokalklimat. Marken har till största delen inte varit tidigare detaljplanlagd. För att säkerställa fortsatt god skötsel kommer användning- en tills vidare att vara oförändrad.

Kvartersmark

Kvartersmark är avsedd för bebyggelse med en specifik användning för att avgränsa vilka verksamheter som till- låts på platsen. Kvartersmark är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

B Bostäder

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, gästlägen- het, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Detaljpla- nen kan inte reglera bostäders upplåtelseform, det vill säga om det ska vara bostadsrätter eller hyresrätter.

S₁ Förskola

Användningen skola med en precisering på förskola, betecknas med S₁ på plankartan. I användningen ingår undervisningslokal, matsal, bibliotek, personalkontor, förskolgård, uthus, avfallssortering, angöringsytor och parkering till skolverksamheten. För att driva förskole- verksamheter ställs det krav på friytor som behandlas i bygglovet.

L Odling - jordbruk

Användningen L avser växtodling, till exempel plantsko- lor, växthus, lantbruk, träd- gårds-, koloni- och odlingslot- ter. Marken ska användas för odling av jordbruksgrödor. Enligt Nationalencyklopedin, innebär jordbruk att man använder mark som åkermark för att framställa mat, fo- der eller råvaror som utnyttjas till energi eller i industrin. Jordbrukslandskapet är viktigt för produktion av råvaror, för biologisk mångfald och som livsmiljö. De tätortsnära jordbruksområdena riskerar att exploateras på ett sätt som förstör värdena.

Marken är idag arrenderad av en privatperson och används som jordbruksmark. För att säkerställa fortsatt god skötsel kommer tillämpningen tills vidare att vara oförändrad. Marken planläggs för jordbruksmark och marken får inte förses med byggnad.

Z Verksamheter

Användningen Z - verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för service-verksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

E₁ Tekniska anläggningar

Användningen "Tekniska anläggningar" inrymmer områden med installationer för tekniskt ändamål. De tekniska anläggningar eller installationer som inte ska vara allmänt tillgängliga, lokaliseras till kvartersmark, med beteckningen "E". Preciseringsen transformatorstation inryms i tekniska anläggningar och betecknas med E₁ på plankartan. Bestämmelsen möjliggör att nya och befintliga transformatorstationer får finnas inom området.

T₁ Trafik

Användningen trafik med en precisering på Räddningstjänst, betecknas med T₁ på plankartan. I användningen ingår trafik med utryckningsfordon. Till ändamålet räknas också alla de byggnader och anläggningar som kan behövas, till exempel stationer, magasin, verkstäder och lastanordningar.

3.7.2 Egenskapsbestämmelser

Genom egenskapsbestämmelser för allmän plats och kvartersmark preciseras och avgränsas användningens omfattning, placering, utformning, utförande, markens anordnande och vegetation, utfart, skydd av kulturvärden, rivningsförbud med mera.

Dagvattenhantering

Öppen dagvattenhantering skall finnas.

GC-väg ska vara grusad.

Marken på GC-väg ska vara grusad.

Dike

Ledning av dagvatten ska ske antingen med ett öppet dike eller kulvert. (Alternativet för eventuell åtgärd med kulvertering av befintlig öppet dike behöver utredas och granskas vid projektering utifrån skyfalls aspekter.)

q-skydd Kulturvärden

Vägsträckning med beteckningen q-skydd1 får inte ändras och vägbeläggning ska vara grusad för att bevara gamla Häradsvägens kulturhistoriska betydelse och känsliga miljö.

e# 00 % Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea(ev. bruttoarea) är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Genom bestämmelsen om utnyttjandegrad regleras hur mycket området som får bebyggas.



Högsta byggnadshöjd

Bestämmelsen reglerar den högsta tillåtna byggnadshöjden i detaljplanen. Byggnadshöjden är avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och takplanet.

n₁ Mark

Marken får ej användas för upplag, biluppställning eller skyltanordningar.

n₂ Plantering är lämpligt.

n₃ Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

n₄ Maximalt 80 % av fastighetsytan får hårdgöras.



Prickmark

Genom egenskapsbestämmelsen prickmark regleras den mark som inte får förses med byggnad inom egenskapsområdet.



Utfartsförbud

Bestämmelserna används av trafiksäkerhetsskäl då utpekad plats inte är lämpligt för in- och utfart och betecknas med ofyllda cirklar över användningsgränsen.

Vall Skydd

Vall får finnas utmed Haghultsleden.

f₁ Utformning

Endast friliggande villor

f₂ Endast radhus eller villor.

f₃ Endast flerbostadshus.

f₄ Ytterväggar (inklusive fönster) mot Haghultsleden ska utformas i obrännbart material och i lägst brandteknik klass EI 30.

f₅ Marken är avsedd för vegetation.

p₁ Placering

Byggnad ska placeras 4,0 meter från fastighetsgräns.

p₂ Uthus, garage och andra gårdsbyggnader får placeras 1,0 meter från fastighetsgräns.

b₁ Utförande

Källare får inte finnas.

b₂ Friskluftsintagning ska placeras i fasad som inte är vänd mot Haghultsleden och väg 576.

b₃ Minst en utrymningsväg som vetter bort från Haghultsleden och väg 576 ska finnas.

b₄ Uteplats placeras i skydd av byggnader.

m₁ Störningsskydd

Verksamheten får inte vara störande eller farlig för omgivningen. Bullernivån vid bostadstomter får ej överstiga 50 dB(A) dagtid och 40 dB(A) nattetid.

m₂

Verksamheten får inte vara störande eller farlig för omgivningen. Bullernivån vid förskolan får ej överstiga 50 dB(A) dagtid och 40 dB(A) nattetid.

3.7.3 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger tiden som detaljplanen är tänkt att genomföras på. Genomförandetiden räknas från den dag då planen får laga kraft och genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

u₁ U-område

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.

Bestämmelsen, "u₁" är för markreservat av allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark

g₁ Gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggning är en administrativ bestämmelse som anger att ett område eller utrymme ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningar är till för en grupp av fastigheters gemensamma behov. Genom en sådan planbestämmelse visar detaljplanen en möjlig lösning för att hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt.

a₁ Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för förskola innan bullerplank eller omgivande bebyggelse utförts på ett sätt som innebär att den ytan ska användas för utemiljö inte överskrider 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Kvartersmark

a₂ Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening åtgärdats. Grävning/schacktning inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Allmän platsmark

a₃ Ändrad lovplikt

Marklov krävs för trädfällning. Kvartersmark

a₅ Övrigt

Grävning/schacktning runt oljeavskiljare och brunnar inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Kvartersmark

3.8 Genomförandefrågor

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan men ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplan.

3.8.1 Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planen hanteras med utökat planförfarande då planen är av betydande intresse för allmänheten. Planen utförs i enlighet med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Smålandsstenar och Skeppshult. Beslutsordningen är att kommunens bygg- och miljönämnd utskott Gislaved tar beslut om samråd, granskning samt godkännande. Antagandet av detaljplanen görs av kommunfullmäktige. Byggnation inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen får laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats. Utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark (gator och park) kan påbörjas när detaljplanen fått laga kraft.

Preliminär tidsplan

- Beslut om samråd bygg- och miljönämnden: 1:a kvartalet 2022
- Beslut om granskning bygg- och miljönämnden: 3:e kvartalet 2022
- Beslut om godkännande samhällsutvecklingsnämnden: 2:a kvartalet 2023
- Beslut om antagande kommunfullmäktige: 2:a kvartalet 2023

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att den antagits, om den inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och räknas från den 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.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Gislaveds kommun är huvudman för allmän platsmark (väg, 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. Trafikverket är huvudman för väg 576 (Burserydsvägen) och ansvarar för utbyggnad och underhåll av den.

Skyddsåtgärderna i form av vallar ska vara genomförda innan byggnationen inom planområdet påbörjas. Kommunen ansvarar för att vallarna uppförs.

Exploatören för förskolområdet ansvarar för att åtgärder i form av byggnader eller plank uppförs så att ytan som ska användas för utemiljö inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå, innan startbesked får ges för förskola.

Avtal

Gislaveds kommuns avdelning för mark- och exploatering ska upprätta ett marköverlåtelseavtal med fastighetsägare till VILLSTADS-HAGHULT 1:15, ÅTTERÅS 3:2, ÅTTERÅS 3:3, VILLSTADS-HAGHULT 3:1, VILLSTADS-HAGHULT 1:90, VILLSTADS-HAGHULT 1:137 samt Åtterås 3:137 för att kunna överta mark som planlaggs för väg och natur (allmänplats mark). Marköverlåtelseavtal ska tecknas efter detaljplanen får laga kraft. Kommunen har som avsikt att sälja planlagd kvartersmark med beteckningen B. Markanvisningsavtal och köpeavtal kommer under genomförandet att upprättas mellan exploatörer och kommun i enlighet med kommunens riktlinjer. Tillträde till exploateringsområdet sker efter att avtalet undertecknats. Exploateringsområdet ska vid en överlåtelse vara fritt från belastningar annat än för de ledningar som finns i området.

Överenskommelse om plankostnad har tecknats 2020-03-30 mellan bygg- och miljöförvaltningen och tekniska förvaltningen gällande all mark inom planområdet. I plankostnadsöverenskommelsen redovisas diverse utredningar för detaljplanen som beställaren ska

genomföra som underlag för detaljplanen.

För att säkerställa etablering av en cirkulationsplats på väg 576 (Burserydsvägen) ska avtal om genomförande m.m. upprättas mellan kommunen och Trafikverket. Även ett avtal mellan fastighetsägaren av Åtterås 3:3 och kommunen, om rådighet över marken runt den tänkta cirkulationsplatsen, kommer att upprättas.

Avtal om upplåtelse och ändring av servitut, ledningsrätt och liknande kan komma att träffas som en del i genomförandet av detaljplanen.

3.8.2 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader som området genererar är arbetet med detaljplanens genomförande inklusive utredningar, gator, anläggande av dagvattensystem samt administration (inkl. lösen med mera). Dessa bekostas av Gislaveds kommun. Finansieringen kommer att ske via kommunens investeringsbudget.

Exploatören 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.

3.8.3 Tekniska frågor

Gator

Gatornas utformning kan direkt påverka hastigheten och säkerheten för platsen. Gatans bredd, separering eller sammanföring av trafikslag, belägg, farthinder, plantering med mera är alla tekniska utformningar som påverkar hur gatan används. Utformning av gatorna genomförs av kommunens experter inom trafik och säkerhet 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.

Ljusnordning (stoppsignal m.m.) för räddningstjänstens utryckningsfordon kan bli aktuell i korsningen mellan Tillbogatan och Haghultsleden, och kan ordnas när planen fått laga kraft.

Dricksvatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i Torggatan, Sommargränd och Vågränd. 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 exploatören.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds till kommunala dagvattenledningar som finns 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.

Längs med Haghultsleden kommer hela vägsträckan att projekteras med breda och flacka vägdiken. Vägens höjdpunkt kommer att ligga i norr utanför planområdet. 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

Inom planområdet finns det idag anslutning till el, tele, fiber och gas. I samband med planens genomförande kommer utbyggnad av ledningsnätet att behöva ske inom nya exploateringsområden. För att kunna 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 exploatören. När ledningsägare saknar rättigheter för sin ledning ska ledningsägaren stå för flyttkostnaden.

E.ON Energidistribution AB är ägare till samtliga elledningar inom planområdet. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning, såsom staket eller plank, inte uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markka-

beln utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner. Ledningsägarens medgivande behövs även vid anordning av upplag eller vid förändring av marknivån ovanför markkabeln. E.ONs befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge, men 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 exploatören. Eventuell flytt av ledningar utan rättigheter ska bekostas av ledningshavaren.

Inom sydöstra planområdet innehar Nordion Energi AB en distributionsledning för natur- och biogas. Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Transformatorstation

I den nordvästra delen av detaljplaneområdet finns det en befintlig transformatorstation som även fortsättningsvis kommer att finnas kvar på kommunägd mark och denna säkerställs med en planbestämmelse, E₁ -Transformatorstation på plankartan. I samband med exploatering av området kommer ytterligare transformatorstationer att behövas för att försörja den nya bebyggelsen med elektricitet. Planförslaget möjliggör placering av två nya transformatorstationer inom planområdet. Placeringen säkerställs med planbestämmelsen, E₁ -Transformatorstation på plankartan. De nya E₁-områdena har i plankartan placerats i anslutning till förskolan i planområdets södra del och i anslutning till nya bostäder i områdets nordöstra del. 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 upprätthållas.

3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor

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. Inlösen skyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. (Plan- och bygglagen, 6 kap 13 §)

Fastighetsägaren kan kräva inlösen när mark i en detaljplan läggs ut för vissa allmänna eller gemensamma ändamål. Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. (Plan- och bygglagen, 14 kap 14 §)

Om kommunen använder sig av sin lösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen. Detta innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av att marken löses in. (Plan- och bygglagen, 6 kap 17 §)

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, delning och sammanläggning av fastigheter, säkerställande av rätt till utfart, bildandet av gemensam parkeringsanläggningar med mera. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller i vissa fall 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. För att säkerställa byggnation av Haghultsleden samt en cirkulationsplats, planläggs vissa delar av enskilda fastigheter som allmän plats, med t.ex. markanvändning väg och natur. Detta ger kommunen möjlighet att lösa in del av VILLSTADS-HAGHULT 1:15, ÅTTERÅS 3:2, ÅTTERÅS 3:3, VILLSTADS-HAGHULT 3:1, VILLSTADS-HAGHULT 1:90, VILLSTADS-HAGHULT 1:137 och Åtterås 3:137 som idag är privatägda. Kommunen, kan i sin egenskap som huvudman, begära inlösen av de berörda delarna av fastigheterna (tvångsvis fastighetsreglering) alternativt teckna en överenskommelse om fastighetsreglering med de privata fastighetsägarna (frivillig fastighetsreglering).

Villstads-Haghult 1:174 har ett befintligt servitut för infartsväg till sin fastighet. Kommunen bedömer att det befintliga servitut för infartsväg till Villstads-Haghult 1:174 ska finnas kvar, d.v.s. att området för infartsvägen blir planlagt som kvartersmark för "Odling-jordbruk" eftersom att bostadsfastighetens in-/utfartsbehov är säkrat med ett servitut. Samtidigt används vägen även av kommunens arrendatorer som brukar en del av fastigheten Villstads-Haghult 1:16 för jordbruk för att komma åt den arrenderade marken. En planbestämmelse, "g1" (markreservat för gemensamhetsanläggning) lagts till på plankartan. Detta bedöms bidra till att underlätta eventuell framtida upprättande av en ny anläggning.

Vid fastighetsreglering ansöker kommunen om lantmäteriförrättning. Kommunen står för samtliga lantmäterikostnader.

Allmän platsmark på fastigheten Villstad-Haghult 1:16 planläggs som NATUR, PARK, GATA och Väg och en del av ÅTTERÅS 19:42 planläggs som PARK, GATA och VÄG vilket där kommunen kommer att kvarstå som huvudman för. Delar av fastigheterna VILLSTADS-HAGHULT 1:15, ÅTTERÅS 3:2, ÅTTERÅS 3:3, VILLSTADS-HAGHULT 3:1, VILLSTADS-HAGHULT 1:90 och VILLSTADS-HAGHULT 1:137 som i dagsläget är privatägd kommer att fastighetsregleras till kommunens fastighet för anläggande av väg efter detaljplanen fått laga kraft. Delar av Villstads-Haghult s:1 och s:2 (samfällighet) som är belägna inom planområdet kan lösas in av kommunen med stöd av detaljplanen.

Se konsekvenser av detaljplanen på nästa sidan.

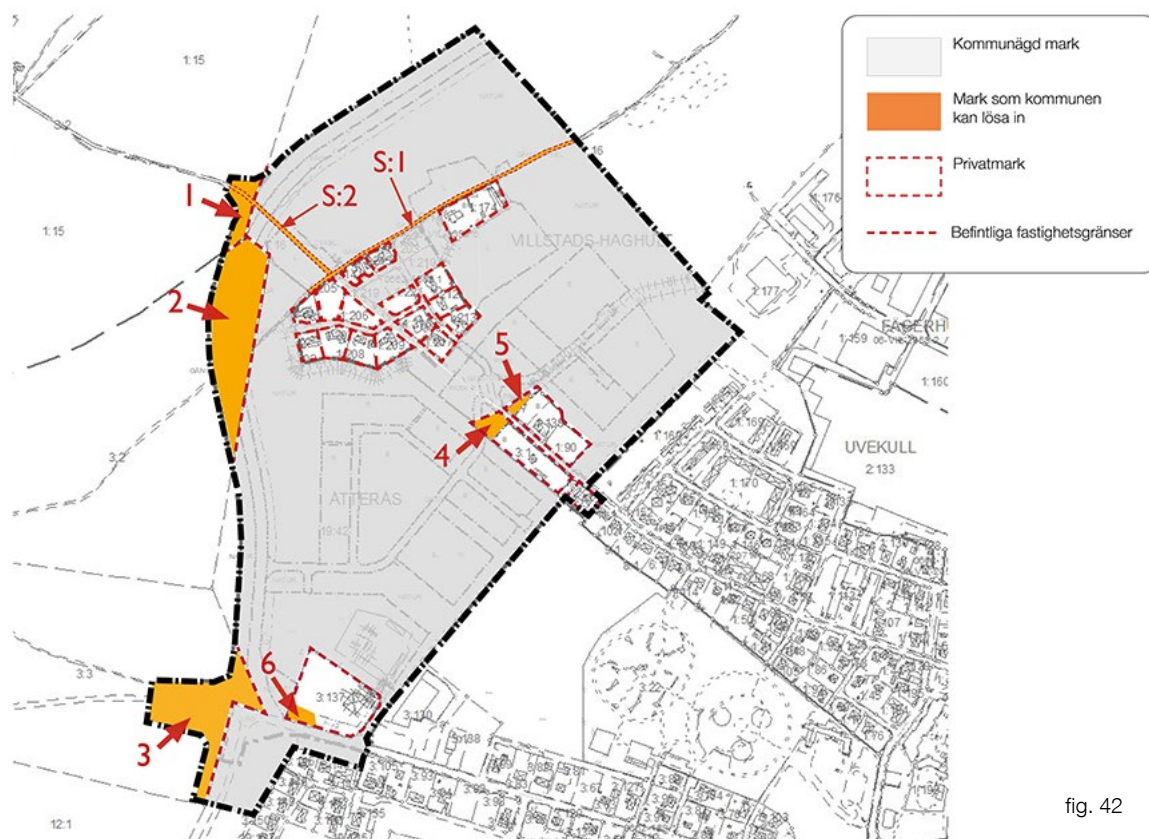


fig. 42

Fastighetskartan för konsekvenser som planen medför

Direkta konsekvenser som planen medför

Fastigheter	Konsekvenser
1- VILLSTADS-HAGHULT 1:15	Del av den privata fastigheten VILLSTADS-HAGHULT 1:15 planläggs som allmän platsmark för natur och väg och kan lösas in.
2- ÅTTERÅS 3:2	Del av den privata fastigheten ÅTTERÅS 3:2 planläggs som allmän platsmark för natur och väg och kan lösas in.
3- ÅTTERÅS 3:3	Del av den privata fastigheten ÅTTERÅS 3:3 planläggs som allmän platsmark för natur och väg och kan lösas in.
4- VILLSTADS-HAGHULT 3:1	Del av den privata fastigheten VILLSTADS-HAGHULT 3:1 planläggs som allmän platsmark för park och gata och kan lösas in.
5- VILLSTADS-HAGHULT 1:90 VILLSTADS-HAGHULT 1:137	Delar av de privata fastigheterna VILLSTADS-HAGHULT 1:90 och VILLSTADS-HAGHULT 1:137 planläggs som allmän platsmark för park och kan lösas in.
6- ÅTTERÅS 3:137	Delar av den privata fastigheten ÅTTERÅS 3:137 planläggs som allmän platsmark för natur och kan lösas in.
Samfälligheter	Konsekvenser
VILLSTADS-HAGHULT S:1	Del av VILLSTADS-HAGHULT S:1 kan regleras till VILLSTADS-HAGHULT 1:16
VILLSTADS-HAGHULT S:2	Del av VILLSTADS-HAGHULT S:2 kan regleras till VILLSTADS-HAGHULT 1:16
Gemensamhetsanläggningar	
VILLSTADS-HAGHULT GA:1	Del av VILLSTADS-HAGHULT GA:1 kan komma att omprövas i anläggningsförrättning för att ändra dess sträcka

Samfälligheter

Inom planområdet finns det två samfälligheter, VILLSTADS-HAGHULT S:1 och VILLSTADS-HAGHULT S:2. Ändring av dessa sker genom fastighetsbildningslagen, genom t.ex. fastighetsreglering. Genom fastighetsreglering kan andelar i dessa samfälligheter överföras till den fastighet inom vilken samfälligheterna är belägna. Det markområde som utgör samfälligheterna läggs då till den eller de fastigheter inom vilka de är belägna. Frågan om fastighetsreglering kan initieras av de delägande fastigheternas ägare, eller kommunen. Delar av Villstads-Haghult s:1 och s:2 som är belägna som allmän platsmark inom planområdet kan lösas in av kommunen med stöd av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns en gemensamhetsanläggning inom planområdet, Villstads-Haghult ga:1. Eftersom en del av vägen planläggs med kommunalt huvudmannaskap behöver denna del inte lägre ingå i gemensamhetsanläggningen. Ändring av denna sker genom omprövning i en anläggningsförrättning.

Servitut och ledningsrätt

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen. Ansvaret för att trygga rättigheten för el- och teleledningar 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. Respektive ledningsägare ska bevaka planprocessen samt ansvarar för att säkra sina ledningar med lämplig rättighet. Det är ledningsägarans skyldighet att bevisa att de har ett avtal om ledningsrätt. Eventuell flytt av ledningar utan rättigheter ska bekostas av ledningshavaren. I dagsläget finns ledningar för el, fiber och gas inom området.

Inom planområdet finns befintlig ledningsrätt. Ledningsrätt kommer att kvarstå och säkerställs inom kvartersmark med ett u-område som är ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Nya gatunamn

Kommunens namnberedningsgrupp har föreslagit gatunamn till nya gator inom planområdet. Förslag är Tillbogatan, Höstgränd och Vintergränd som redovisas på plankartan. Namnförslag till parkområdet med ett torg i korsningen Tillbogatan/Torggatan som planeras i den mittersta delen av planområdet är "Årstidernas torg".

3.9 Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande

I detta kapitel finns en samlad beskrivning av konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Beskrivningen är uppdelad i fokusområden: kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden samt miljö- och hälsoaspekter.

Kulturvärden

Det finns inga kulturvärden inom planområdet eller i dess omedelbara närhet således kan planen antas medföra ingen påverkan på kulturvärden.

Naturvärden

Enligt 12 kap. 6 § miljöbalken har Gislaveds kommun och Länsstyrelsen i Jönköping haft ett samråd angående anläggningen av den nya vägen Haghultsleden (november 2018). Syftet med samrådet var bland annat genom att tillsynsmyndigheten kunde förelägga den anmälningsskyldige att vidta de åtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön.

Inom planområdet finns det inte något särskilt naturvärde som Länsstyrelsen påpekar. (Länsstyrelsens beslut om försiktighetsåtgärder på naturmiljön gällande hela vägsträckningen av Haghultsleden finns som bilaga- 4.)

-Det kan bli en viss påverkan på fåglar och häckningsmiljöer både i form av ren exploatering och också i form av buller och

ljuspåverkan.

-Naturområdet i västra delen av planområdet kommer att påverkas genom att det planeras för bostadsändamål.

-Naturområdet i form av det öppna kárret kommer till viss del påverkas av vägsträckningen.

-Vissa diken kan komma att flyttas eller ändras som en konsekvens av planen.

Genom att naturmarken inom planen sköts med rekreations- och naturvårdssyfte kommer detta ge ökande värden som kan väga upp de ingrepp i naturmiljön som planen innebär. Biologiska värden ska bevaras vid ändring av diken inom planen.

Sociala värden

Planens genomförande innebär att en förskola och bostäder med tillhörande parkering kommer att etableras i nära anslutning till skog och motionsslingor, norr och väster om planområdet. För bostad och förskoleverksamhet ska friyta anordnas. På alla sätt behöver de gröna värdena och möjlighet till lek och social samvaro maximeras för att ta hänsyn till barnperspektivet och för att uppnå god bebyggd miljö. Skogen blir således betydelsefull för kommande invånare.

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 genomfarts stråk för området.

Materiella värden

Detaljplanen antas medföra liten påverkan på materiella värden såsom väg 26 och väg 576 (Burserydsvägen).

Detaljplanen möjliggör placering av mindre störande industriell verksamhet, brandstation med utryckningsfordon. Där samhällsviktig verksamhet planeras är det extra viktigt att verksamheten inte påverkas vid skyfall.

Med den planerade byggnationen blir befintliga GC-vägar betydande för en bra och hållbar utveckling av området.

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns där av ett allmänt intresse av att bevara åkermark som naturresurs. Den brukningsvärda jordbruksmarken innehar en särställning och ska särskilt värnas. Utifrån detta bedöms aktuell jordbruksmark vara brukningsvärd och vara lämplig att bevaras vidare.

Risker för människors hälsa och miljön

-Transporter av farligt gods:

Den planerade Haghultsleden kommer att vara en sekundär transportväg för farligt gods och kommer i framtiden att vara den enda infart för tunga transporter till Västra Industriområdet. Intentionen av detaljplan är att Haghultsleden ska utformas så att riskerna och skadorna ska minimeras vid en eventuell olycka med farligt gods även om väg 26 är anvisad för farligt gods. En vall i kombination med dike utfört på rätt sätt bedöms kunna vara en tillförlitlig åtgärd för att reducera riskerna från Haghultsleden.

-Trafikbuller:

Den nya lokalgatan, bostäder, en förskola och industriella verksamheter som detaljplanen möjliggör genererar ökade bullervärden men enligt utförd undersökning och utredning kommer inte riktvärden för buller att överskridas vid ny eller befintlig bebyggelse. Planens genomförande kommer att även leda till något ökad trafik på Torggatan. För att reducera ljud och vibrationer från biltrafik på nya och befintliga lokalgator, där inte tillräckliga avstånd kan nås, kan olika åtgärder för att sänka hastigheten vara aktuella. Den här typen av åtgärder på Torggatan hanteras även av tekniska avdelningen i egenskap av väghållare för gatan. Planerade trafikmängder bedöms det att planförslaget inte medför ljudnivåer som överskrider miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.

-Översvämningsrisk:

Markplanering och höjdsättning kring fastigheter är en viktig faktor för att avledning av dag- och dräneringsvatten ska fungera bra.

-Utomhusluft:

Den ökade trafikmängden genererad av nuvarande och framtida verksamheter inom planområdet bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen.

-Verksamhetsbuller:

Planerad användning av området med Z och T1 (verksamhet, och brandstation) förväntas inte störa omgivningen i någon större omfattning än i dagsläge. Utbyggnaden kommer inte leda till någon märkbar förändring av bullersituationen och bedömningen är att det finns ingen anledning att vidta åtgärder kopplade till den planerade exploateringen.

-Vatten:

Dagvattenkvaliteten efter exploatering inom planområdet kommer att bero på vilka ytor som vattnet avrinner från. Då området planeras att förtätas kommer detta leda till ökad föroreningsbelastning. Rekommenderade dagvattenhållnings lösningar bedöms enligt dagvattenutredningen bidra till ökad rening.

Dagvattensystemet i området ska utformas så att allt dagvatten rinner via dagvattenanläggningar där det renas, innan det rinner till recipienten. På så sätt bedöms det att tillräcklig rening kan uppnås.

-Markförorening:

För planområdet har en provtagningsplan och en översiktlig miljöteknisk markundersökning för två miljöobjekt tagits fram. (Finns bilaga 8 och 9 i planbeskrivningen.)

Vid eventuella framtida schaktarbeten i och kring de punkterna som är avseende miljöfarliga ämnen i jord bör föroreningen uppmärksammas och schaktas bort samt transporteras till godkänd anläggning för omhändertagande.

Ställningstagande

Bedömningen är att samtliga miljöaspekter tillsammans inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

3.10 Medverkande

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

Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit:

Anton Axner	utvecklingsledare, samhällsutvecklingsförvaltningen
Annika Blixth	kultursekreterare, samhällsutvecklingsförvaltningen
Anna Gamlén	fritids- och folkhälsochef, samhällsutvecklingsförvaltningen
Jenny Johansson	utvecklingsledare, socialförvaltningen
Jonny Sveningsson	utvecklingsledare, utbildningsförvaltningen
Anton Fast	brandingenjör, räddningstjänsten
Hans Engström	mark- och exploateringschef, samhällsutvecklingsförvaltningen
Dennis Andersson	mark- och exploateringsingenjör, samhällsutvecklingsförvaltningen
Ulrika Frimodig Lust	stadsträdgårdsmästare, samhällsutvecklingsförvaltningen
Karma Hujazi	VA-chef, samhällsutvecklingsförvaltningen
Mohammed Jomaa	gatuchef, samhällsutvecklingsförvaltningen
Christina Petersson	trafikutredare, samhällsutvecklingsförvaltningen
Ahmed Abdifatah Warsame	projektingenjör, samhällsutvecklingsförvaltningen
Rafeef Al-Saeedi	projektledare, samhällsutvecklingsförvaltningen
Maud Enqvist	miljöhandläggare, samhällsutvecklingsförvaltningen
Stina Kullingsjö	miljöhandläggare, samhällsutvecklingsförvaltningen
Marcus Josefsson	enhetschef kart och mät, samhällsutvecklingsförvaltningen
Gunnel Johansson	kartingenjör, samhällsutvecklingsförvaltningen
Kastriot Tahiri	bygglovsingenjör, samhällsutvecklingsförvaltningen

Gislaveds kommun, april 2023

Seigo Oguni, planarkitekt

Sven Hedlund, stadsarkitekt

Post Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved
Besök Storgatan 1
Telefon 0371-810 00, kontaktcenter
E-post kommunen@gislaved.se
Webb gislaved.se

