



Planens beteckning
Antagen av Kf
Vunnit Laga kraft
Genomförandetiden slut

S 216
2013-01-31
2013-02-27
2023-02-27

Detaljplan

för del av Mossarp 1:3 m. fl. fastigheter

Mossarps verksamhetsområde i Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Normalt planförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 1987:10)
November 2012

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Normalt planförfarande



UPPDRAG

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



SAMRÅDS- REMISS

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



SAMRÅDS- REDOGÖRELSE

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



GRANSKNING

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



ANTAGANDE

Planförslaget antas av kommunfullmäktigen eller av bygg- och miljönämnden.



ÖVERKLAGANDE

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



LAGA KRAFT

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



Se mer på Boverkets hemsida:

<http://www.boverket.se/vagledningar/pbl-kunskapsbanken>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar

Sammanfattning

Planbeskrivning

- Planens syfte och huvuddrag

- Plandata

- Tidigare ställningstaganden

- Förutsättningar, förändringar, Konsekvenser

Genomförandebeskrivning

- Organisatoriska frågor

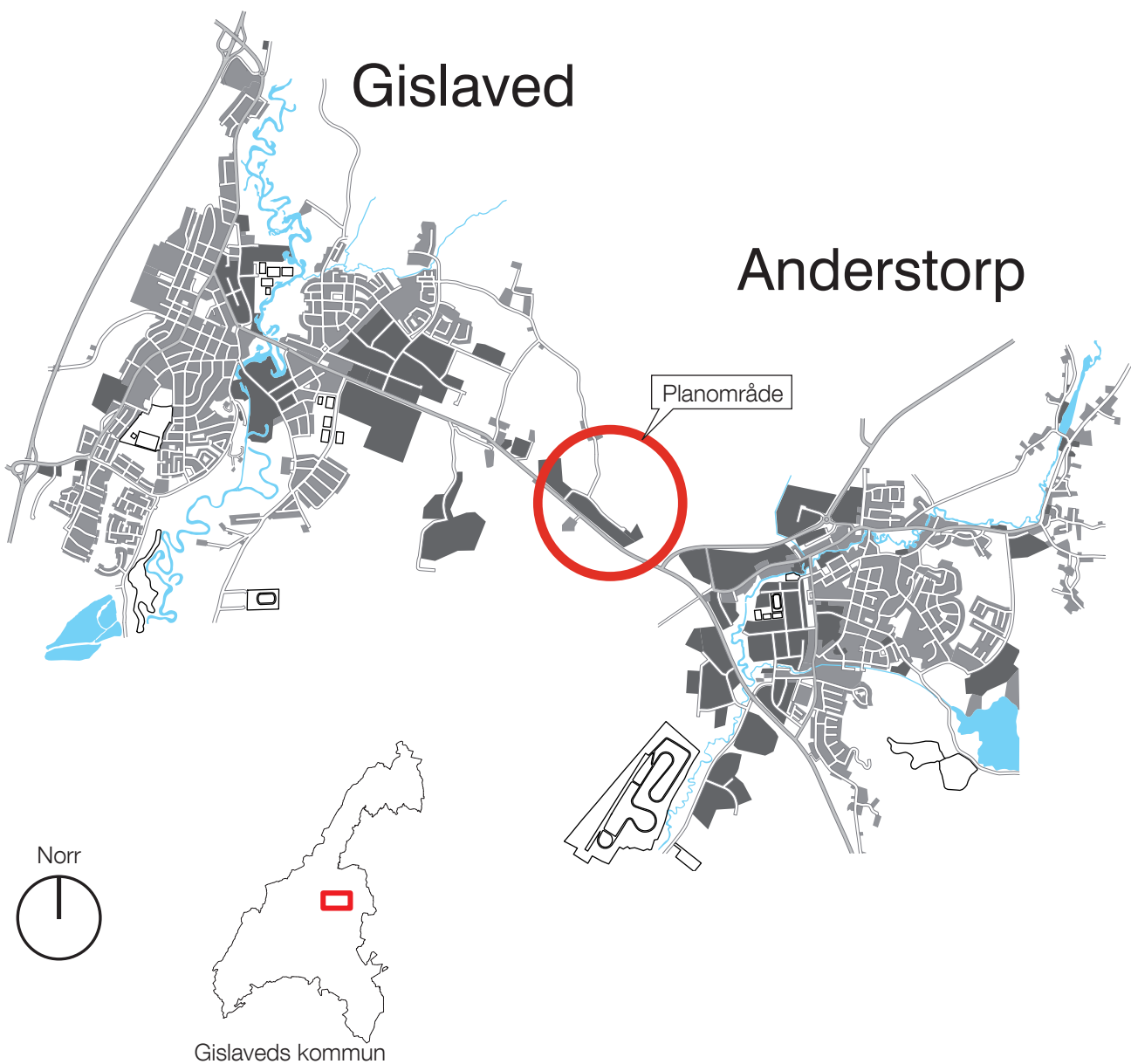
- Ekonomiska frågor

- Fastighetsrättsliga frågor

Behovsbedömning

HANDLINGAR

- *Planbeskrivning*
- *Genomförandebeskrivning*
- *Behovsbedömning*
- *Fastighetsförteckning*
- *Plankarta med grundkarta och bestämmelser*





SAMMANFATTNING

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande och enligt plan- och bygglagen från år 1987 (SFS 1987:10).

Planområdet är beläget i östra utkanten av Gislaved och sträcker sig mellan Anderstorpsvägen och blivande riksväg 27. Området omfattar totalt cirka 29 hektar och berör stora delar av det befintliga verksamhetsområdet Mossarp. Området är i den fördjupade översiktsplanen för Gislaved utpekat som verksamhetsområde samt med ändring av markanvändning i detaljplan till "volymhandel, mindre störande verksamheter och kontor".

Syftet med planen är att möjliggöra icke störande industri, handel, kontor, lager och bilservice i Mossarps verksamhetsområde som ungefär till hälften redan exploaterats med sådan verksamhet.

Gällande detaljplaner omfattar stora delar av Mossarps verksamhetsområde och medger industri eller småindustri. Verksamhetsområdet utökas nu till att även omfatta den kil som uppstår vid trafikplats Anderstorp för nya riksväg 27 och länsväg 604.

Detaljplan för del av Mossarp 1:3 m. fl. fastigheter

Mossarps verksamhetsområde

i Gislaved

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra icke störande industri, handel, kontor, lager och bilservice i Mossarps verksamhetsområde.

Gällande detaljplan (S173 från år 1987) omfattar stora delar av Mossarps verksamhetsområde och medger industri samt till viss del småindustri. Området utökas nu till att även omfatta den kil som uppstår vid trafikplats Anderstorp mellan nya riksväg 27 och länsväg 604 mot Gnosjö.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i östra utkanten av Gislaved och sträcker sig mellan Anderstorpsvägen/länsväg 604 och blivande riksväg 27. Planen omfattar cirka 29 hektar och inkluderar fastigheterna Mossarp 1:34-1:43, Mossarp 1:45, Mossarp 2:1 och 2:2 samt delar av fastigheterna Mossarp 1:3 och Anderstorp-Hult 1:41.

Markägoförhållanden

Mossarp 1:3, 1:40-1:42 2:1 och 2:2 samt Anderstorp-Hult 1:18 ägs av Gislaveds kommun. Resterande fastigheter är privatägda.

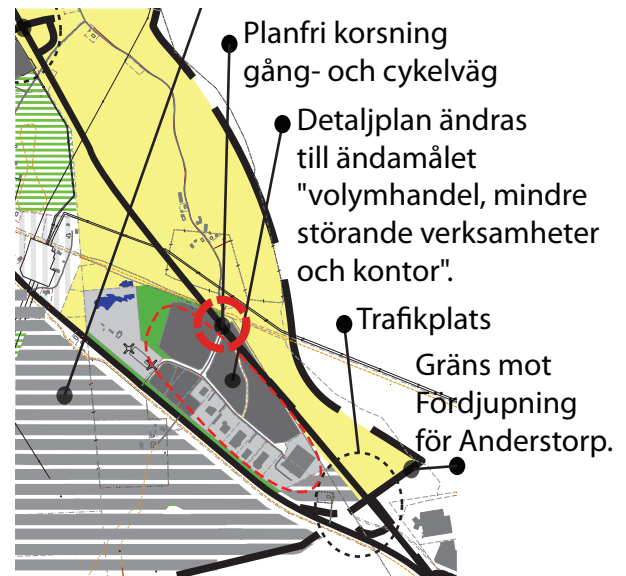
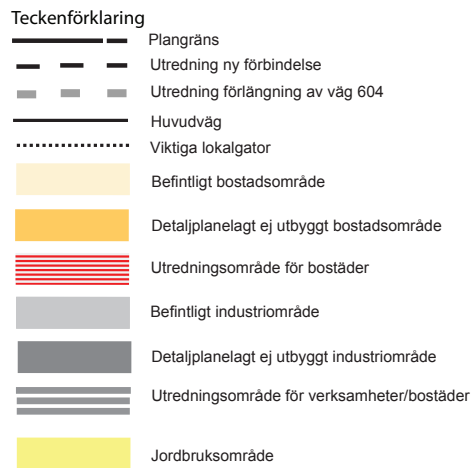
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den tillhörande fastighetsförteckningen.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Gislaved (FÖP) ska detaljplanerna ändras till ändamålet "volymhandel, mindre störande verksamheter och kontor".



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Gislaved

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av något planprogram

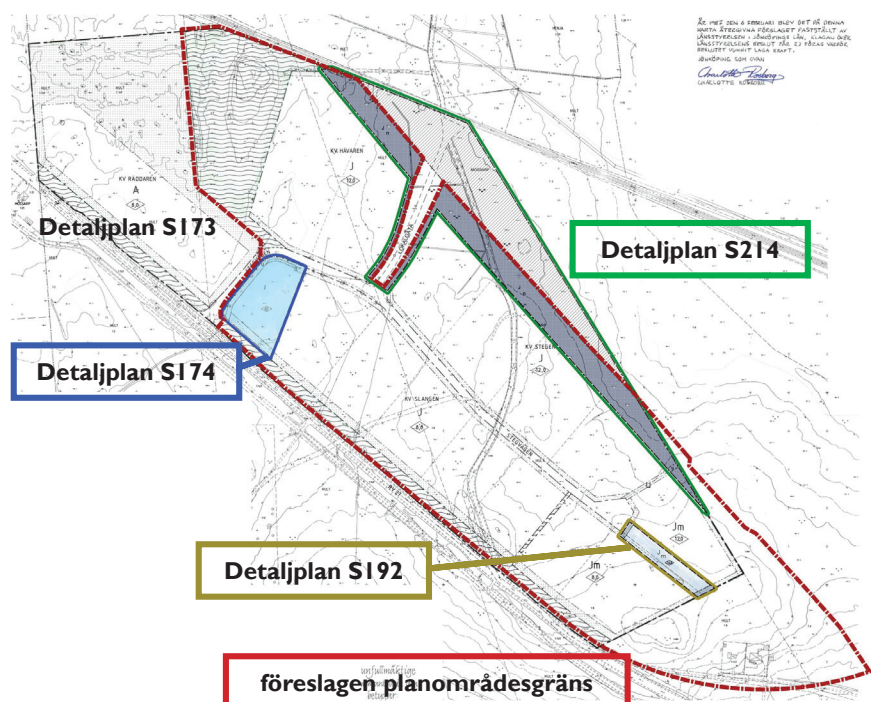
Gällande detaljplaner

Inom planområdet

S214	Mossarp 1:3	2010-05-05
S192	Del av Mossarp 1:3 och 1:38	1996-10-03
S174	Ändring av detaljplan för Mossarp industriområde	1989-11-10
S173	Mossarps industriområde	1987-02-06

För detaljplanerna S173, S174 och S192 har genomförandetiden gått ut, medan genomförandetiden för S214 går ut 2015.

Samtliga planer ger på sina respektive fastigheter förutsättning för industriverksamhet som inte stör omgivningen.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Planområdet ligger på en åsrygg med sydsluttning mot Anderstorpsvägen och länsväg 604 samt med nordsluttning mot blivande riksväg 27 och Anderstorp Store Mosse.

Ett naturområde i nordvästra hörnet var i gällande plan avsett som skydd för rökutveckling från räddningstjänstens övningsfält samt rekreatjonsområde för räddningstjänstens personal. Detta naturområde bevaras med samma motivering och utökas något på grund av säkerställt skydd från verksamhet på övningsfältet.

I det område som tidigare inte omfattats av detaljplan är östra delen tallskog eller kalhugget medan västra delen till största delen består av tät ungskog. Denna sluttning kommer vid en exploatering delvis behöva terrasseras för att möjliggöra bebyggande.

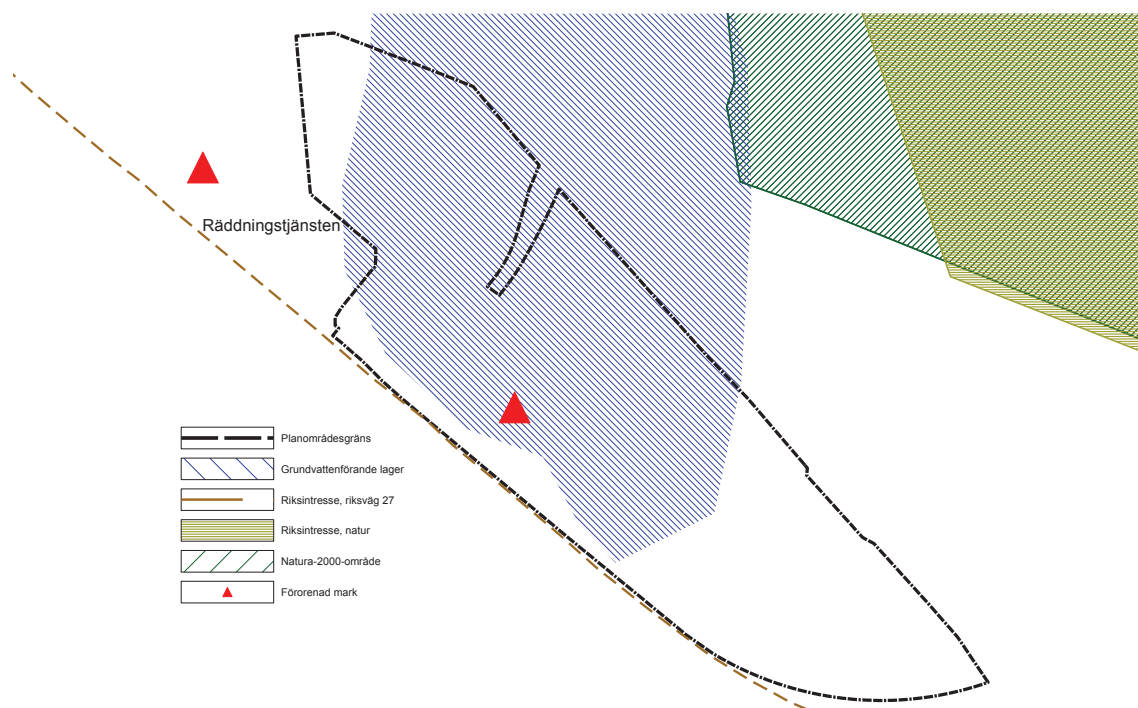
Mellan Mossarps verksamhetsområde och Anderstorpsvägen finns ett stråk av naturmark. Naturmarken är i behov av att röjas fri från sly vartannat år. Den gasledning som finns i marken kan innebära att grävarbeten utförs här. På naturmarken är det inte tillåtet att uppföra några anläggningar.

Geotekniska förhållanden

Gällande detaljplan föregicks av en geoteknisk undersökning (nr 85.301-1). Denna undersökning omfattade även den nya markområdet mot trafikplats Anderstorp.

Förhållandena är varierade. Den stora delen av det område som idag omfattas av plan är torvmark ner till ett djup av 3,0 meter och marken anses rimlig att bebygga. Den geotekniska undersökningen föreslog även källarlösa byggnader, på grund av högt grundvattenstånd (< 1,3 meter).

Den norra delen av planområdet ligger i utkanten av ett känsligt grundvattenförande lager, men med hänsyn till den gällande detaljplanen och att markanvändningen ändras till icke störande verksamhet anses inte planens påverkan behöva bedömas ytterligare.



Radon

Kommunens översiktliga markradonkarta visar låg- till normalriskområde för markradon inom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. En arkeologisk undersökning gjordes för stora delar av planområdet i samband med planering av blivande riksväg 27. En kolningsgrop undanröjdes under 2011, för att genomföra vägbyggnationen.

Förorenad mark

Det finns två stycken potentiella markföroreningar inom planområdet; den ena är räddningstjänstens brandövningsplats (branschklass 2) och den andra är ett bilvårdsföretag på fastigheten Mossarp 1:39 (branschklass 3). Dessa är markerade som efterbehandlingsområden.

En tankstation av drivmedel (gas) finns på Mossarp 1:40 vid infarten på Stegvägen.

Bebyggelse

Området omfattas idag ungefär till hälften verksamheter av handel, lager och bilservice (en gasstation). I östra utposten av planområdet ligger två stycken ödetomter, som fram till början av 2000-talet var bebyggda med bostads- respektive fritidshus.

Marken runt planområdet kommer att bli helt exploaterat i och med nya sträckningen av riksväg 27. En ändring av användningsbestämmelserna inom Mossarps verksamhetsområde möjliggör en mer lämplig markanvändning, i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Gislaved.

Delar som redan omfattas av detaljplan kommer att få nya användningsbestämmelser samt anpassas till omkringliggande vägnät genom skyddsavstånd i form av prickmark (marken får ej bebyggas). Prickmarken är 40 meter från blivande vägkant till 27.

Verksamheter

Idag berörs stora delar av planområdet av gällande plan med användningsbestämmelser för industri och småindustri. Med hänvisning till den fördjupade översiktsplanen för Gislaved kommer detaljplanen endast medge icke störande verksamhet och med användningsbestämmelserna J (industri och lager), H (handel), K (kontor) samt G (bilservice).

Nyetablering av verksamhet som hanterar försäljning av drivmedel (G, bilservice) ska följa riktlinjer om skyddsavstånd enligt MSB (myndigheten för samhällsskydd och beredskap) och Boverkets allmänna råd (1995:5). Dessa säger skyddsavstånd till bostäder/personintensiv byggnad på (MSB) 25 meter från påfyllningspunkt av drivmedel respektive (Boverket) 100 meter från nyetablering.

Exploatering och begränsning av bebyggande

Gällande detaljplan för Mossarps verksamhetsområde har, i enlighet ett principbeslut från 1984, inga begränsningar i exploatering på respektive fastighet. Detta kommer nu till att införas på lämpliga ställen i form av egenskapsbestämmelsen "prickmark" (marken får ej bebyggas).

En generell bestämmelse införs för alla fastigheter om att ingen byggnation får ske närmare fastighetsgräns än fyra meter.

Gator och trafik

Gator inom planområde med gällande detaljplan är färdigställda.

Trafiken som berör området kommer till största del bestå av genomfartstrafik längs riksväg 27 och Anderstorpsvägen. På Anderstorpsvägen är dagens trafikflöde drygt 10 000 fordon (ÅDT) och med blivande riksväg 27 beräknas dessa två vägar dela relativt lika på antalet fordon.

I planområdet går lokalgatan Stegvägen med återvändsgränd samt en vidare enskild väg mot Henja och Hult. Dessutom möjliggörs en ny infart från Anderstorpsvägen för att serva det blivande exploaterade området mot trafikplatsen. Denna infart genomförs inte före det att Anderstorpsvägen övergått till kommunal gata.

Den trafik Korsning som uppstår vid den nya infarten från Anderstorpsvägen kommer att lösas med att gatumarken utvidgas till att möjliggöra ett vänstersvängsfält. Korsningen förläggs mer än 50 meter väster om avfarten från nya riksvägen och uppfyller därmed Trafikverkets riktlinjer i avstånd. Idag pågår arbetet med nya riksvägen och planen ska inte strida mot den arbetsplan som är under genomförande. På marken närmast blivande riksväg 27 får av säkerhetsskäl ej användas för upplag, biluppställning eller skyltanordningar.

Varje fastighet får högst anordna två utfarter å tio meter mot körbar förbindelse.

Gång- och cykelvägar

Tvärs över Anderstorpsvägen går en gång- och cykelväg mellan Gislaved och Anderstorp. En anslutning till denna möjliggörs öster om den nya korsningen i östra delen av planområdet, men inom planområdet sätts inga bestämmelser om krav på gång- och cykelväg. Det skyddsområde mot omkringliggande vägar som inte får bebyggas kan lämpligtvis användas för att ansluta fastigheters etableringar till gång- och cykelvägsnätet.

Mellan fastigheterna Mossarp 1:36 och 1:37 finns i gällande detaljplan ett parkområde avsatt för en framtida GCM-väg. Detta område bedöms i dagsläget inte vara aktuellt att förverkliga, men lämnas kvar för att i framtiden inte hindra en sådan genomförande. Verksamhetsområdet är slutet och en framtida gång- och cykelväg kan bli aktuell vid exploatering enligt planen.



Illustration av möjlig utformning runt trafikplats Anderstorp

Teknisk försörjning

Ledningar

Det finns ett antal nedgrävda el, tele- och bredbandsledningar utan ledningsrätt inom planområdet som vid ett genomförande kan komma att behöva dras om.

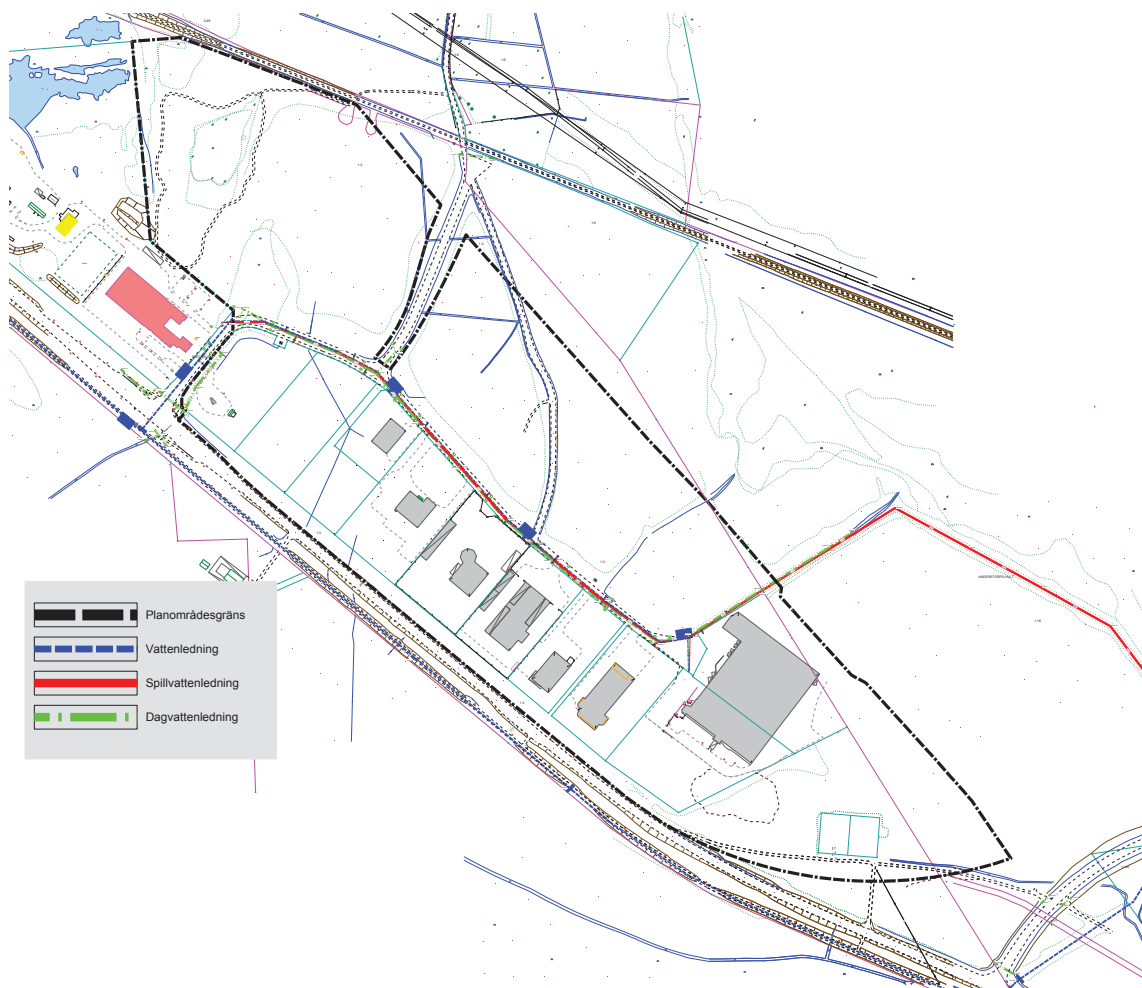
I buffertzonen mellan Mossarps verksamhetsområde och Anderstorpsvägen finns idag gasledning dragen. Denna gasledning påförs ett u-område (marken ska vara tillgängliga för underjordiska ledningar) på de delar som berör kvartersmark.

VA

För det område som är planlagt idag finns VA-ledningar lagda i Stegvägen.

För det nya området vid trafikplats Anderstorp är vatten tänkt att ledas norrifrån via ett u-område längs med södra sidan blivande riksväg 27.

Spillvatten ska med självfall och pump ledas bort via samma u-område, där den sedan ansluter till en självfallsledning mot Anderstorp med riktning åt nordöst.



El och energi

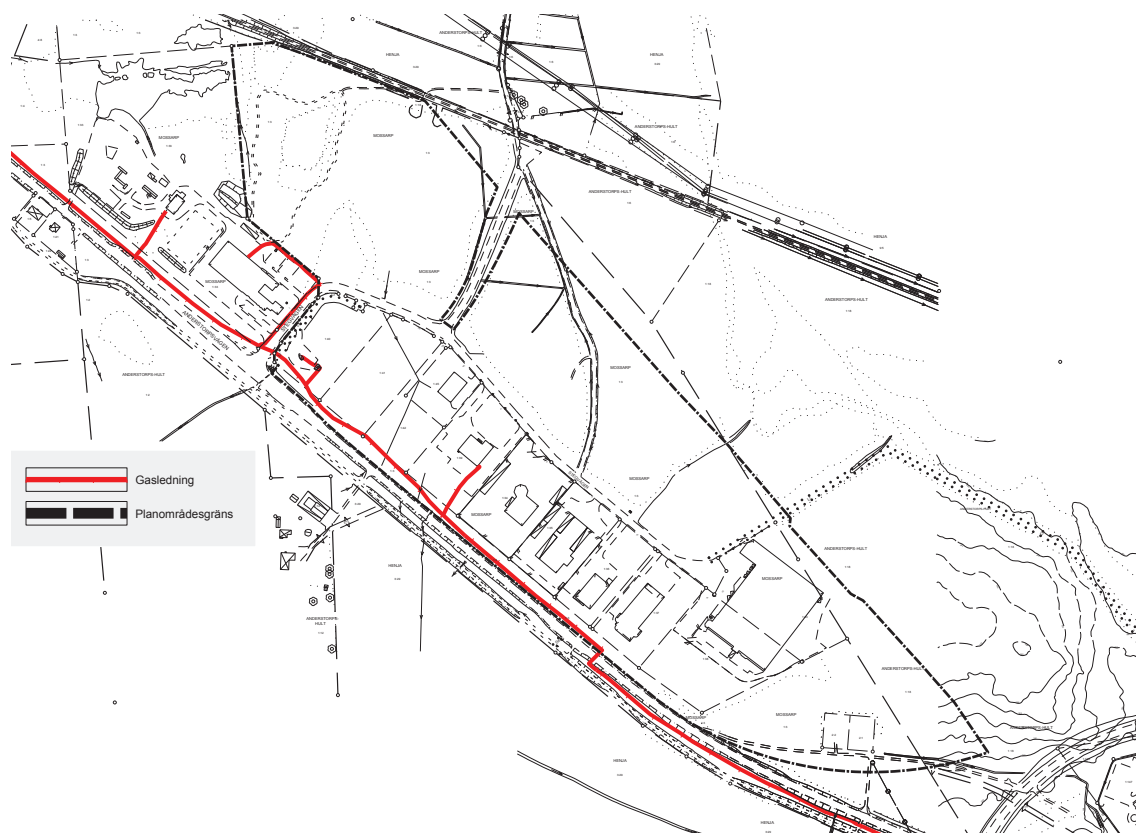
Ett mindre område finns i gällande plan avsatt för tekniska anläggningar (E) och ytterligare ett mindre område i verksamhetsområdet har idag denna typ av markanvändning. De båda områdena tillförs i planen ovanstående markanvändning.

I stråket av naturmark mellan Anderstorpssvägen och etableringar inom Mossarps verksamhetsområde finns idag en gasledning nedlagd (se karta nedan). Denna får inte byggas över och säkerhetsavstånd ska hållas (enligt gällande riktlinjer 5 meter med ledningen i mitten). Då gasledningens skyddsavstånd påverkar kvartersmark är detta markerat med ett u-område.

Anläggande vid gasledningen ska föregås av kontakt med koncessionshavarande (i dagsläget E.ON. Gas).

Kring befintliga ledningar bör annars ej u-område tillskapas om det inte är avsikten att ytterligare ledningar ska förläggas i ledningsstråket. I övriga fall säkerställs ledningens existens av ledningsrätt eller servitut.

Under "Brand och explosionsrisk" i "Miljö, säkerhet och hälsa" beskrivs anvisningar angående tankstation för gas.



Dagvatten

Dagvatten från Anderstorpssvägen leds i diken och når lägsta punkten vid den nya viadukt som byggs för länsväg 604 under nya riksväg 27. Detta område avvattas sedan med självfall under länsvägen för att nå ett befintligt dike.

Riksvägens dagvatten ska ledas till vägdiken för infiltration. En kulvertering av ett befintligt dike kommer att ske, för att avleda vatten vid mosspartierna mitt i området.

Fastigheterna i det nya området (mot trafikplats Anderstorp) ska i första hand omhänderta dagvatten lokalt genom infiltration och i andra hand leda det till gemensamhetsanläggningar för fördröjning.

Där hantering av drivmedel förekommer ska det finnas dagvattenavlopp med oljeavskiljare samt godtagbara tömningsmöjligheter.

För det område inom gällande detaljplan som ännu inte bebyggt är det idag mosspartier och avrinning sker naturligt mot norr och Anderstorp Store mosse. Ett befintligt dike i mitten av området kommer i framtiden att kulverteras under blivande riksväg 27 och den punkten kommer få hantera dagvatten från vägdiken och det befintliga diket. Med anledning av det totala mängden hårdbelagda ytor är det viktigt att området runt detta dike får behålla en naturlig karaktär och ha möjlighet att samla stora mängder dagvatten för fördröjning. Denna fördröjning sker då på kvartersmark.

I det fall att exploateringar på fastigheterna inte kan komma att kunna hantera sitt dagvatten på sin fastighet finns möjlighet att ansluta till dagvattenledning i Stegvägen, som har dimensionen 600 mm och är dimensionerad att klara utbyggnad av området.

Med anledning av högt grundvatten och mossmarker sätts egenskapsbestämmelser in om källarlösa hus, samt om att dagvatten ska i första hand hanteras lokalt på fastigheten och i andra hand ledas till fördröjningsmagasin.

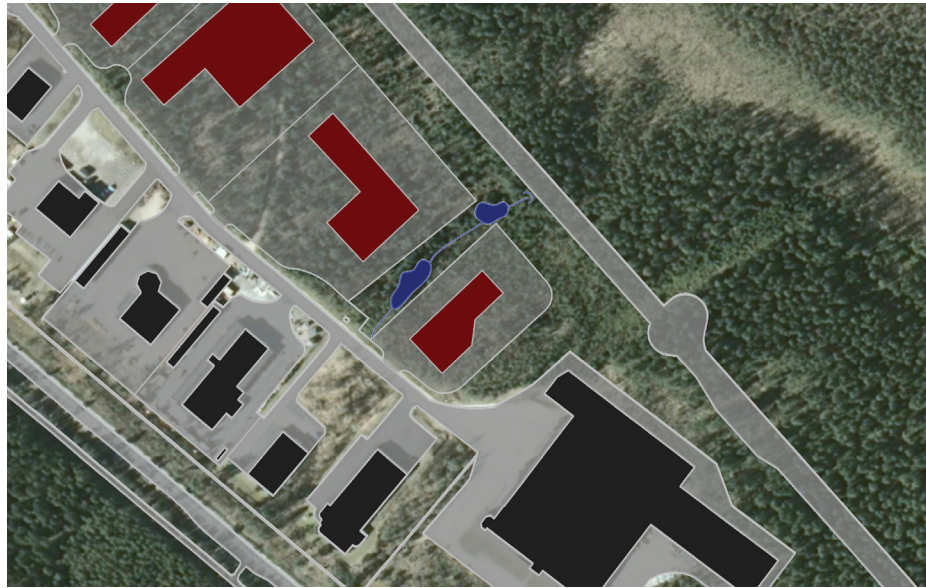


Illustration av möjlig utformning runt befintliga diket som ska kulverteras under riksväg 27

Fritid

Området är inte knutet till något friluftsliv och den nya väginramningen skapar en miljö som inte bedöms vara av högt intresse för friluftslivet. Planområdet är mest lämpat för verksamhetsetablering.

Parkering

De parkeringsbehov som uppstår löses på respektive fastighet.

Med tanke på områdets geografiska placering är det också lämpligt att anlägga en parkering för pendling eller samåkning.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för luft underskrids med marginal i Gislaved, enligt den år 2011 antagna fördjupade översiktsplanen för Gislaved. Förändringarna inom planområdet bedöms inte rimligen kunna påverka dessa värden nämnvärt, utan istället möjliggöra etablering av trafikberoende verksamheter utanför centrum.

Buller

Buller som påverkar detaljplanen och som detaljplanen påverkar är främst kopplat till trafikbuller från riksväg 27 och Anderstorpsvägen/länsväg 604 samt verksamhetsbuller inom planområdet. Närmaste bostadshus ligger 130 meter sydväst om planområdet, 100 meter sydöst om Anderstorpsvägen.

Verksamhetsbullret inom planområdet bör minimeras, med hänvisning till markanvändningen.

Vatten

Delar av planområdet är inom avgränsade grundvattenförekomsten Gislaved-Alabo (EU_CD: SE635951-136632) som sträcker sig från Alabo i norr (25 km norr om Gislaved) till Hakarp i söder (10 km söder om Gislaved). Detta är en högt klassad grundvattenförekomst när det gäller kvantitet och har idag en god såväl kemisk som ekologisk status. Dock finns en fastställd bedömning om risk att miljö kvalitetsnormen för god kemisk status inte uppnås till år 2015.

Perspektivet på att verksamhetsområdet planeras utan tung industri gör att planen ytterst ringa skulle komma att påverka grundkvattenförekomsten.

Brand och explosionsrisk

Verksamhet som bedrivs inom planområdet idag har ingen speciell brand- och explosionsrisk, med undantag av den mindre station för drivmedelsgas som finns i planområdets västra del. Tung industriverksamhet möjliggörs inte längre med nya markanvändningen.

För mark som tas i anspråk för drivmedelsförsäljning skapas en ny brand- och explosionsrisk.

Verksamhetsområdet har inga bostäder närmare än 130 meter, vilket är över Boverkets allmänna råd (1995:5). Inom verksamhetsområdet är det väsentligt att skyddsavstånd enligt MSB (25 meter från påfyllningspunkt) följs. För att minimera risken för påverkan på riksvägen bör skyddsåtgärder vidtas vid etablering av bensinstation eller liknande verksamhet med explosionsrisk.

Tankstationer för gas är underkastade TSA2010 (Anvisningar för tankstationer) i vilka bland annat stipuleras ett minsta avstånd om 6 meter till byggnader i allmänhet, samt om 25 meter till byggnader med fasader med ytbeklädnad av antändbart material eller till gräns för område där brandfarlig verksamhet bedrivs, samt 100 meter vid svårutrymda lokaler så som skola, sjukhus, daghem etc.

Riktlinjer finns från Trafikverket i samband med bygglov inom området (2011) om skyddsavstånd på 30 meter (räknat från vägområdet) bebyggelsefri zon mot riksväg 27 (riksintresse och led för farligt gods). Riksväg 27 är som ovan beskrivits led för farligt gods; de riktlinjer om byggnadsfritt avstånd som Trafikverket ställt tillgodoses i planen. Området närmast väg 27 är utmärkt som prickmark (vilken ej får bebyggas) innan planlagt område som får bebyggas tar vid. Skyddsavstånd från riksväg 27 till ett handelsområde bedöms vara 100 meter och 50 meter till kontor, industri och bilservice utan säkerhetshöjande åtgärder. Vid säkerhetshöjande åtgärder såsom att entréer och ventilationsintag inte placeras vända mot riksvägen samt att fasader vända mot vägen görs i obrännbart material och fönster motsvarande klass E30 används bedöms lämpligt skyddsavstånd från riksvägen till handelsområdet vara 30 meter medan minsta avstånd till kontor, industri och bilservice på området bedöms vara 20 meter (emellertid gäller 30 meter ur trafiksäkerhetspunkt för riksvägen). Dessutom ska det vid dimensioneringen av byggnader mot explosionslast på leden vidtas åtgärder så att byggnaden inte kollapsar vid en explosion samt att omfattande splitterverkan förhindras genom att stora glaspartier mot leden undviks och/eller att laminerat glas används. För användningsområden där det är möjligt att upprätthålla ett utrymningsystem gäller att gasdetektor kopplad till automatiskt nedstängningssystem/varseblivningssystem och utrymningsplan ska finnas. Balkonger, uteplatser, lekplatser etc ska inte finnas på kortare avstånd än 50 meter ifrån leden. Området nära leden ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Om dessa säkerhetshöjande åtgärder vidtas bedöms riskerna inte vara betydande.

Natura 2000

Anderstorp Store mosse, strax nordöst om planområdet, är ett natura 2000-område. Området beskrivs i bevarandeplanen (beteckning: 0600-40-0216) som en ovanligt stor, öppen högmosse som ger förutsättning för ett rikt och exklusivt fågelliv och det främsta syftet är att bevara naturtypen högmosse.

Med anledning av den befintliga verksamhetsplanering området idag har, det faktum att markanvändningen ändras till att inte innehålla, för omgivningen, störande eller farlig industri samt att den nya riksvägen blir en barriär mot mossen anses detaljplanen endast påverka natura 2000-området i ytterst ringa omfattning. Dagvatten som rinner ut i mossen hindras av en barriär i form av järnvägsbank med diken från att nå högmossen.

Översvämning

Planområdet är till stora delar flack torvmark. Exploatering på torvmark skapar en risk för att rubba naturliga översvämningsområden och därmed, genom dagvatten, skapa problem på andra platser. Bestämmelser införs om att dagvatten i första hand ska infiltreras och i andra hand ledas till fördröjningsanläggningar. Fastigheter tillförs också bestämmelser om att dagvatten ska fördröjas på fastigheten i de fall det är möjligt. Vidare föreslås område för fördröjningsmagasin inom prickmarken i det sydöstligaste området mot trafikplats Anderstorp samt omkring det dike som kulverteras under riksväg 27.

Grundvattenförande lager

Del av planområdet ligger den översiktliga karteringen i utkanten av ett större område för känsligt grundvattenförande lager. Påverkan på lagret skulle exempelvis kunna vara hantering av farliga ämnen. Farliga ämnen bör, med hänsyn till markanvändningen inte tillåtas inom området och försäljning av drivmedel ska ha oljeavskiljare vid dagvattenhantering.



Illustration över utbredningen av grundvattenförekomsten

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen är Emma Engleson, Bygg- och miljöförvaltningen Gislaveds kommun. I arbetet har dessutom planarkitekt Ida Cronquist, planarkitekt Patrik Karlsson, f d stadsarkitekt Magnus Runesson deltagit.

Gislaveds kommun
November 2012

Emma Engleson
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt

Mossarps verksamhetsområde

i Gislaved

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Målsättningen är att nedanstående tidplan skall gälla för detaljplanens utarbetande. Planen sänds ut på samråd till länsstyrelsen, berörda grannar och andra som anses ha intresse av planen.

Samråd 2 mån

Utställning

Godkänd av Bygg- och miljönämnden

Antagande (Kommunfullmäktige)

Laga kraft (tidigast)

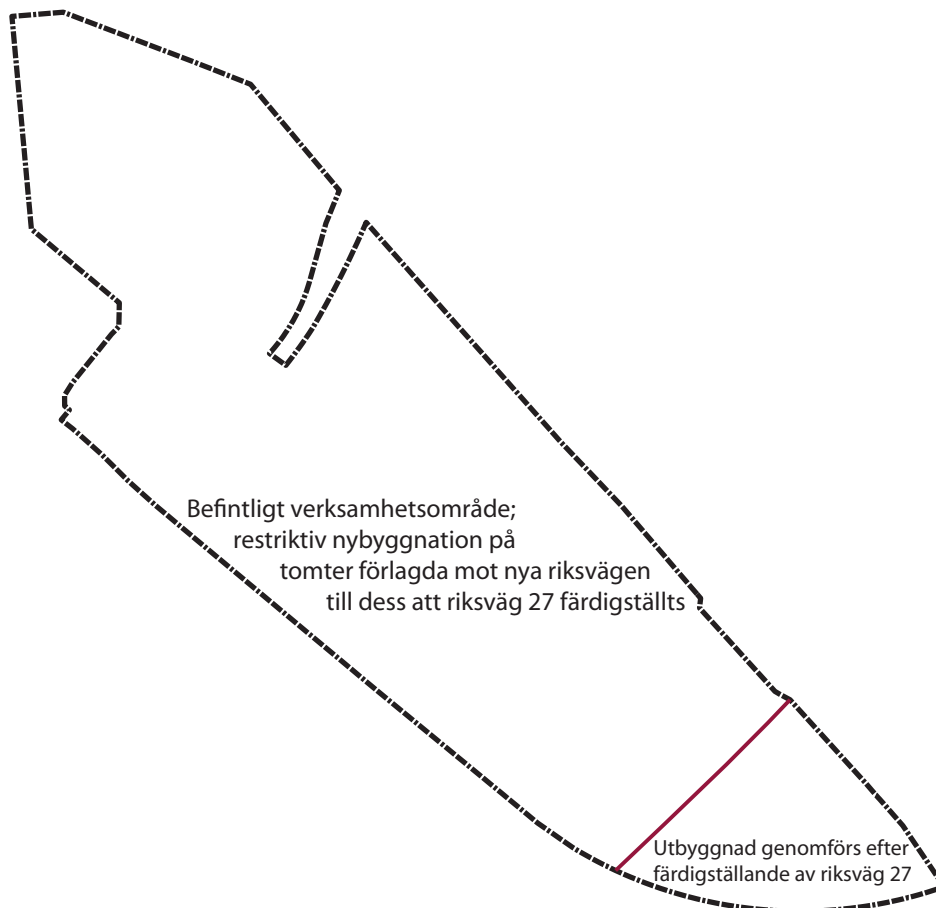
maj -juni 2012

3 veckor september - oktober 2012

november 2012

januari 2013

februari 2013



Genomförande

Planen ligger i direkt anslutning till arbetsplanen för riksväg 27, som väntas bli färdigställd under 2013. Det som i detaljplanen direkt inverkar på arbetsplanen är en ny vägkorsning vid en ny infart i sydöstliga delen av planområdet. Avsikten är att genomförandet av denna del av detaljplanen inte kan ske före kommunens övertagande av Anderstorpsvägen och därmed när arbetsplanen genomförs.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 10 år, för att anpassas till realistisk utbyggnadstakt av verksamhetsområdet.

Huvudmannaskap

För allmän platsmark (lokalgator och naturmark) inom planområdet tillfaller huvudmannaskapet Gislaveds kommun.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av kommunen genom överenskommelse om plankostnad. Planen medför inga planavgifter vid lovgivning.

I det nyexploaterade området i detaljplanens östra del kan en ny infart anläggas mot Anderstorpsvägen tillsammans med nya VA-ledningar och övriga ledningar in i området. Detta bekostas av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförättningar kan krävas för planens genomförande. Detta söks och beskostas av respektive fastighetsägare.

Det som i detaljplanen är utpekad som allmän platsmark ska ägas av Gislaveds kommun.

Inga nya servitut bör behöva komma att skapas för genomförande av planen.

Fördröjning av dagvatten kan beroende på antal etableringar och utformning komma att behöva tillkomma i form av gemensamhetsanläggningar. Likaså kan även den nya infart som föreslås ansluta till Anderstorpsvägen komma att bli gemensamhetsanläggning.

Med hänvisning till beslut i Bygg- och miljönämnden 2012 (BM §35 2012-02-15) ska omregistrering ske så att kvartersnamn för Mossarps verksamhetsområde stämmer överens med gällande plan. Vid ett eventuellt framtida kvarter mot trafikplats Anderstorp har Gislaveds kommuns namngrupp föreslagit namnet Sprutan.

De två före detta bostadsfastigheter som omsluts av Mossarp 1:3 (Mossarp 2:1 och 2:2) föreslås sammanläggas med Mossarp 1:3.

Direkta konsekvenser som planen medför fastigheter

Samtliga fastigheter får ändrad tillåten markanvändning samt påförs en begränsad exploateringsyta i form av prickmark och bestämmelser rörande dagvattenhantering.

Fastighet	Konsekvenser
Mossarp 1:3	- Stora delar av fastighetens mark inom planområdet, får förändrad markanvändning, enligt intentioner i den fördjupade översiktsplanen; dock även bilservice - Ett mindre område avsätts för (befintliga) tekniska anläggningar - Allmän platsmark mot vägarna runt planområdet ändras till kvartersmark
Mossarp 2:1, Mossarp 2:2	Föreslås sammanläggas med Mossarp 1:3

UPPLYSNINGAR

Vattenfall har tre 40 kV-luftledningar utanför planområdet. Fastighetsägaren får enligt Vattenfalls rättighet inte ändra markanvändning, spränga, schakta eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd, som kan medföra fara för befintliga anläggningar.

Beträffande elektromagnetiska fält finns inga fastställda gränsvärden utan försiktighetsprincipen tillämpas av exploatörer vid uppförande av ny bebyggelse nära kraftledningar.

Vattenfalls anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet och Vattenfall önskar ta del av den antagna detaljplanen.

Övrigt

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Patrik Karlsson, Ida Cronquist och Emma Engleson i samarbete med mark- och exploateringschef Malin Sveningsson.

Mossarps verksamhetsområde

i Gislaved

BEHOVSBEDÖMING

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 5 kap 18 § i Plan- och bygglagen (SFS 1987:10) och enligt 6 kap 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808). Behovsbedömningen görs för att utreda om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan med utpekade ändamål.



Platsens förutsättningar

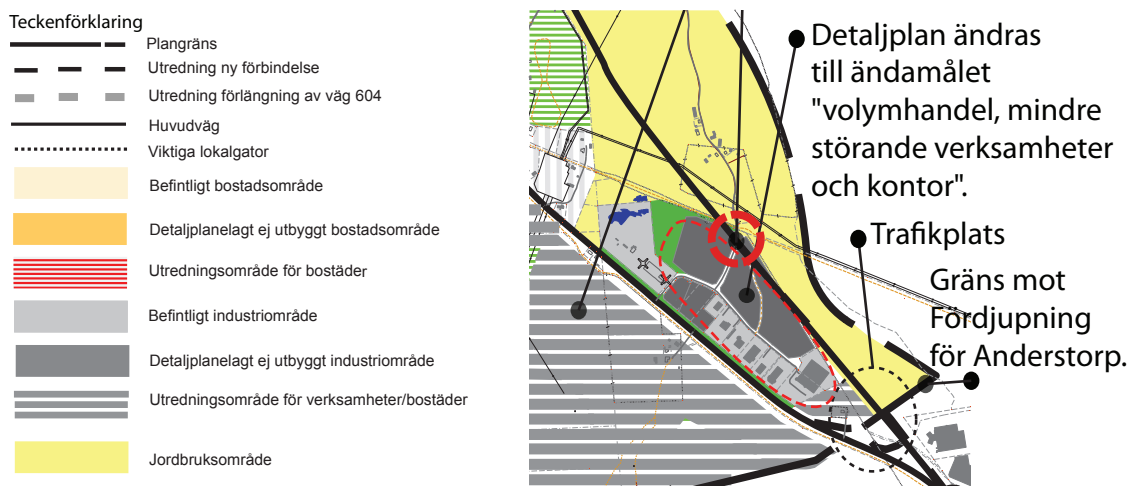
Planområdet är beläget i Mossarps verksamhetsområde i östra utkanten av Gislaved.

Verksamhetsområdet är ungefär till hälften utbyggt och den mark som ej byggts ut är nästan uteslutande skogsmark eller mosse. Det område som inte tidigare planlagts består även det av skogsmark, men inkluderar även två stycken ödetomter från bostads- respektive fritidsbebyggelse fram till 2000-talet.

En fem till tio meters sydösts lutning skär genom den sydöstligaste delen av planområdet och slutar med en lägsta punkt i anslutning till den plats där länsväg 604 kommer att passera under blivande riksväg 27. I övrigt är planområdet flackt.

Med anledning av vägarnas sträckning och placeringen av nya trafikplatsen är planområdet lämpligt för markanvändning kopplat till vägtrafik, vilket även den fördjupade översiktsplanen för Gislaved (2011) pekar ut området för.

En fastighet inom planområdet har utpekats som potentiellt markförorenad. Det är fastigheten Mossarp 1:39 i mitten av planområdet, som innefattar en bilverkstad/bilvårdsanläggning. En översiktlig miljöteknisk markundersökning i området anses inte vara nödvändig, då det är av branschklass 3 i ett industriområde.



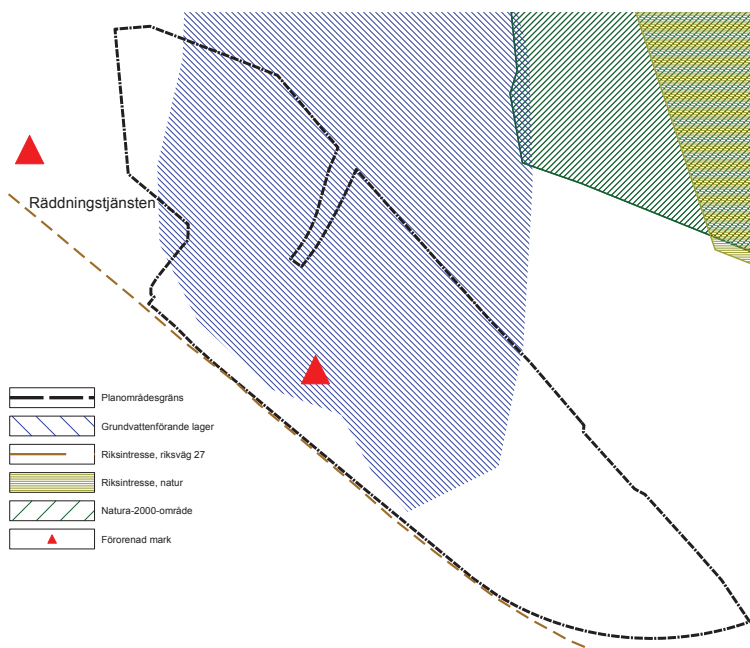
Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Gislaved

Planområdet gränsar i väster mot räddningstjänstens anläggningar.

Den norra delen av planområdet ligger i utkanten av ett känsligt område med grundvattenförande lager (se blått raster i karta).

En arkeologisk utredning genomfördes 2007 utan att några idag kvarvarande fornninnen upptäcktes. En kolningsgrop undanröjdes 2011.

Miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte i Gislaved, enligt den fördjupade översiktsplanen, och detaljplanens påverkan bedöms som ringa. Normer för vatten överskrids inte för grundvattenförekomsten.



Planens styrande egenskaper

Detaljplanens syfte är att förändra markanvändningen från industri till icke störande industri, handel, kontor och lager samt bilservice inom Mossarps verksamhetsområde. De föreslagna verksamheterna lämpar sig att placera franskt bostäder och med goda anslutningar till det större vägnätet, som denna plats erbjuder. Områdets dagvatten ska omhändertagas lokalt på respektive fastighet. I de fall detta inte är möjligt kan anslutning till dagledningsnät ske eller fördröjning utformas på fastigheten.

Från den lägsta punkten i planområdet (mot viadukten för länsväg 604 under riksväg 27) sker avvattnings via självfall i rör mot befintligt dike öster om viadukten.

Den västra delen av planområdet ligger i utkanten av ett grundvattenkänsligt område, men med hänsyn till den gällande detaljplanen och det faktum att markanvändningen inte möjliggör tung industri anses inte vidare utredning nödvändig.

Verksamheter som hanterar drivmedel kommer krävas att anordna oljeavskiljare, för att undvika olycksutsläpp i vatten.

Fastigheter får inte bebyggas närmare vägområdet än 40 meter från asfaltskant för nya riksväg 27.

Planens tänkbara effekter

En till tre stycken bilservicerelaterade verksamheter lär etablera sig i det nya området (mot trafikplatsen); exempelvis är bensinstation och vägresterang troliga.

De fastigheter som ingår i detaljplanen för Mossarps verksamhetsområde (S173) kan i framtiden inte längre bebyggas med störande industriverksamhet, som gällande plan medger.

De befintliga diken som avvattnar planområdet måste även i framtiden ges möjlighet att ta om hand dagvatten som hårdgjorda ytor alstrar, alternativt att fördröjningsmagasin jämnar ut flödet.

Oljeavskiljare vid drivmedelförsäljningens är ett smidigt, proaktivt hjälpmedel mot akut miljöpåverkan i form av utsläpp.

Sammanvägd bedömning

Planområdet är lämpligt att exploateras med verksamheter relaterade till vägtrafik, med hänsyn till närheten till viktiga kommunikationsleder.

För att området ska vara lämpligt att bebyggas måste dock dagvattenfrågan lösas, för att minska risken för översvämningar. Detta hanterar planen.

De skyddsavstånd som finns ska respekteras, som exempelvis en 40 meter byggnadsfri zon mot asfaltkant på nya väg 27. Den nya markanvändningen i verksamhetsområdet medför också att eventuella skyddsavstånd, som industri ger, i framtiden kan undvikas, men samtidigt poängteras att skyddsavstånd vid hantering av drivmedel ska följas.

Gislaveds kommun, 25 april 2012

Patrik Karlsson

Bilaga

Checklista behovsbedömning

Mossarps verksamhetsområde

i Gislaved

BILAGA

CHECKLISTA BEHOVSBEDÖMNING

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Miljö - övergripande									
Miljökvalitetsnormer			X						Miljökvalitetsnormerna för luft i Gislaved är inte i riskzonen att överskridas, men centrering av trafik kan innebära en lite negativ påverkan på lokal nivå.
Miljömål (regionala)							X		Detaljplanen bedöms inte inverka på kommunens arbete att nå miljömålen.
Energi och naturresurser									
Befintlig infrastruktur (förutsättningar för energi och vägar mm)			X						Infrastruktur i närområdet påverkas i den mån att en ny infart tillskapas och att VA-nätet nyttjas. Arbetsplanen för riksväg 27 ska inte motverkas.
Mark (är marken lämpad för denna typ av användning)				X					Planen bedöms påverka lite positivt på hushållningen av mark, genom att marken används vad den är bäst lämpad för; trafiknära verksamheter.
Vatten (yt- och grundvatten)									Se dag- och grundvatten
Riksintresse									
Naturvård							X		Inom planområdet finns inga stora naturvärden. Strax nordost om planområdet ligger ett Natura 2000-område som, med hänsyn till avskiljande faktorn i riksvägen, inte bedöms påverkas av planen.
Kulturmiljövård							X		
Infrastruktur			X						Riksväg 27 byggs ut och planen ska följa de riktlinjer som finns för riksintresset. Den arbetsplan som är anmtagen ska inte motverkas.

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Friluftsliv							X		Planområdet tar i anspråk naturmark som är avgränsad eller redan ianspråktagen och inverkar på så vis inte negativt på friluftslivet.
Jordbruk								X	
Kulturmiljö och landskapsbild									
Stads- och landskapsbild			X						Planen ska skapa en god samhällsbild i anslutning till trafikplats Anderstorp och även stadsmässiggöra miljön kring Anderstorpsvägen mot Gislaved, genom kvartersmark ut till gata.
Fornminne								X	Arkeologisk utredning visar inga tecken på att fornminnen finns i området.
Kulturhistorisk miljö								X	
Natur									
Naturresevat								X	
Natura 2000							X		<i>Se riksintresse: naturvård</i>
Växt- och djurliv							X		Naturvärden inom planområdet anses inte höga och djurlivet bör inte påverkas av byggnationen i de väl avgränsade skogsområden.
Biotopskydd								X	
Områdes- och störningsskydd				X					De skydd som tung industri skulle kunna medföra undviks i och med föreslagen markanvändning. Bilservice medför skyddsavsänd enligt riktlinjer från MSB och Boverket.
Påverkan på vatten									
Strandskydd								X	
Dagvatten			X						Fördröjningsmagasin bör tillskapas för att minska risken för översvämning vid större mängd hårdbelagd markyta. Fastigheter ska själv klara krav om dagvatten och har möjlighet att ansluta sig till ledning i Stegvägen.
Grundvatten				X					Planområdet är i utkanten av ett karterat känsligt grundvattenförande lager samt inom område för god grundvattenförekomst. Med hänsyn till att ändrade markanvändningen påverkas detta positivt.
Föroreningar									
Förorenad mark							X		Endast en mindre del av planområdet är utpekad som risk för markförorenat. Planen kan påverka i positiv bemärkelse genom förändrad markanvändning.
Avfallshantering							X		Planen bedöms inte få någon större påverkan på avfallshanteringen.

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Hälsa (planens påverkan på människor)									
Buller, trafik			X						Större delen av trafiken som påverkar planområdet är genomfartstrafik och området bedöms inte alstra någon större mängd ny trafik. Viss ökad mängd trafik kan komma att medföra en lokal negativ påverkan.
Buller, verksamheter				X					Buller inom nuvarande verksamhetsområde bedöms som liten och en ändrad markanvändning medför ingen ökad olägenhet utan snarare positiv effekt.
Luftkvalitet							X		Naturmark som tas i anspråk för verksamhet bedöms endast påverka luftkvaliteten i liten bemärkelse.
Radon							X		Området bedöms vara inom låg- till normalriskområde för markradon.
Strålning, vibrationer och ljus								X	
Säkerhet									
Trafik			X						En ny infart kan riskera att påverka trafiksituationen, men planen ska säkerställa att dess utformning följer riklinjer genom att avsätta tillräckligt med mark för gata.
Brand (rökutveckling, släckvatten, framkomlighet för Räddningstjänsten)							X		Planförslaget bedöms inte påverka framkomlighet för räddningsfordon.
Explosion (rökutveckling, släckvatten)			X						Planen medger dock även bilserviceanläggningar som medför en explosionsrisk. Denna typ av verksamhet kräver skyddsavsänd enligt riktlinjer..
Översvämning (ytvattnet)							X		Området är inte i någon riskzon för översvämning, men dagvattenhanteringen måste utformas för att säkerställa avvattning av de i planområdet, då grundvattnet är högt.
Ras och skred								X	
Farligt gods (transporter - lastning och lossning är en aspekt, lyfta problemet med J-område, det innebär farliga transporter, kemikaliehantering)			X						Farligt gods (anvisad till riksväg 27) medför riktlinjer för säkerhetsavstånd, som planen ska följa.

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Planer och program									
Översiktsplaner					X				Detaljplanen följer den fördjupade översiktsplanen för Gislaved och ger en god möjlighet uppfylla vissa särskilt utpekade strategier i översiktsplanen.
Gällande detaljplaner				X					Detaljplanerna inom planområdet ersätts med ny och tillser också att ta ett helhetsgrepp för verksamhetsområdet.
Pågående planläggning			X						Området är inom Trafikverkets arbetsplan för riksväg 27, men ska inte påverka nya vägdragningen. En ny infart mot Anderstorpsvägen kan komma att behöva avvaktas med hänsyn till arbetsplanen.
Mellankommunala intressen							X		Servicestationer måste finnas och att förlägga de till en trafikplats är positivt. Det ska endast i ringa bemärkelse påverka mellankommunala intressen.

Kommunens bedömning

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

Miljöbedömning behövs

Miljöbedömning behövs inte	X
----------------------------	---

Handläggare Datum

Patrik Karlsson
2012-04-17