

Planens beteckning	- R 39
Antagen av BMN	- 2018-04-26
Vunnit Laga kraft	- 2018-05-29
Genomförandetiden slut	- 2023-05-29

Detaljplan för del av fastigheten Ölmestad 19:1 m.fl. i Reftele vid Reftelerondellen

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Standard planförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
april 2018

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Standard planförfarande



UPPDRAG

Framtagandet av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen.
På ansökan från t.ex. fastighetsägare eller beställning från tekniska kontoret 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, 332 80 Gislaved. Dessa redovisas i ett utlåtande som efter granskningstiden skickas till de som inte fått sina anmärkningar tillgodosedda.



ANTAGANDE

Planförslaget antas av kommunfullmäktige eller av bygg- och miljönämnden.



ÖVERKLAGANDE

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



LAGA KRAFT

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

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

INNEHÅLL

Handlingar

Sammanfattning

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Plandata

Markägförhållanden

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Detaljplaner

Förutsättningar, Förändringar, Konsekvenser

Planens förenlighet med miljöbalken

Natur

Geotekniska förhållanden

Förorenad mark

Fornlämningar och kulturminnen

Bebyggelse

Gator och trafik

Teknisk försörjning

Miljö, Hälsa och Säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Verksamheter, brand- och explosionsrisk

Farligt gods

Översvämning

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ekonomiska frågor

Tekniska frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Medverkande tjänstemän

Behovsbedömning

Platsens förutsättningar

Planens styrande egenskaper

Planens tänkbara effekter

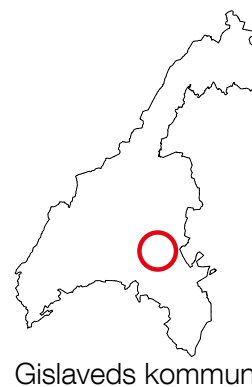
Bedömning

Bilagor

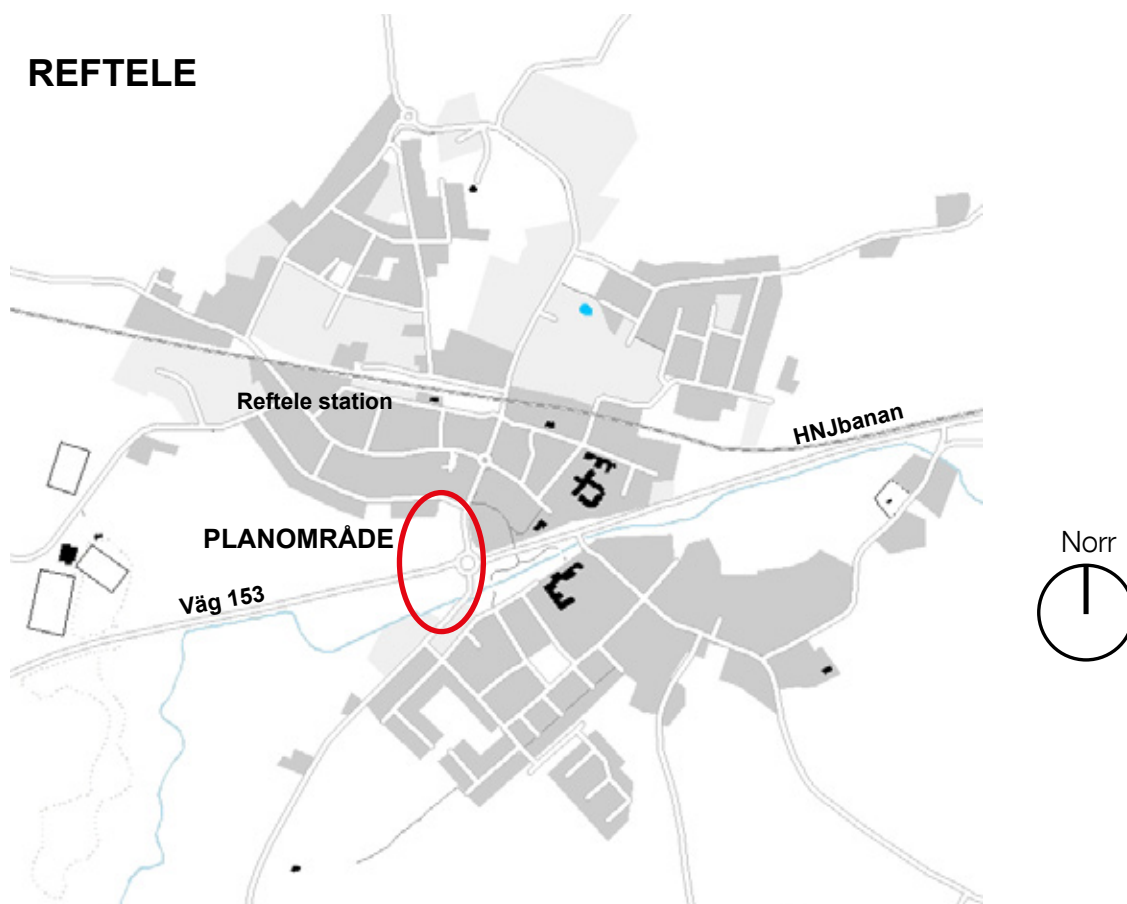
Checklista behovsbedömning

HANDLINGAR

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



REFTELE





Flygfoto över planområdet från söder

SAMMANFATTNING

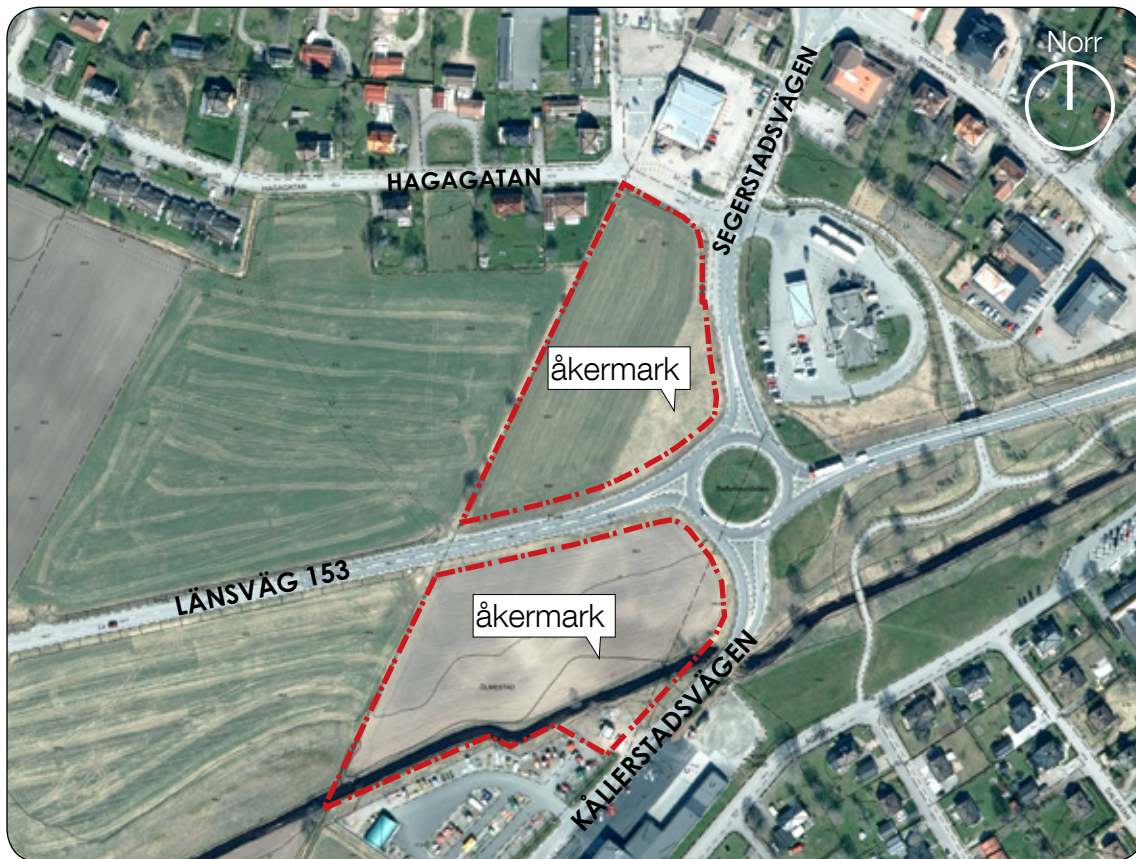
Området är beläget centralt i Reftele, i anslutning till cirkulationsplats för väg 153 och sträcker sig bägge sidor om vägen. Marken består till största delen av jordbruksmark. Områdets areal är cirka 2,4 ha och marken ägs av Gislaveds kommun. Området har ett öppet läge mot länsväg 153 och en attraktivt placering för handel.

Planområdet består av två separata delar: en del ligger norr om väg 153 och den andra delen söder om vägen. Väg 153 samt vägområdet planläggs inte i denna detaljplan. Planområdet gränsar till jordbruksmark i väster. I norr ligger gränsen för planområdet längs Hagagatan; på andra sidan av Hagagatan finns ett livsmedel- detaljhandels butik (Tempo). Längs Hagagatan mot väster sträcker sig ett bostadsområde och närmaste villatomten ligger i områdets nordvästra hörn. I öster ligger gränsen för planområdet utefter Segerstadsvägen; på andra sidan av Segerstadsvägen, norr om väg 153, finns en bensinstation med restaurang. Omedelbart söder om planområdet finns Kållerstadsvägen samt ett handelsområde (Gunnarsons maskin AB).

Planförslaget innebär att marken i norr ska användas för handelsändamål. Reftele Lantmannaförening har önskemål om att anlägga butik i området. Trafiken till handelsområdet kommer att angöras från Hagagatan i norr. Södra delen planläggs för nuvarande markanvändning som är odling - jordbruksmark. Därmed kommer rådande plananvändning, park, plantering m.m. att utgå.

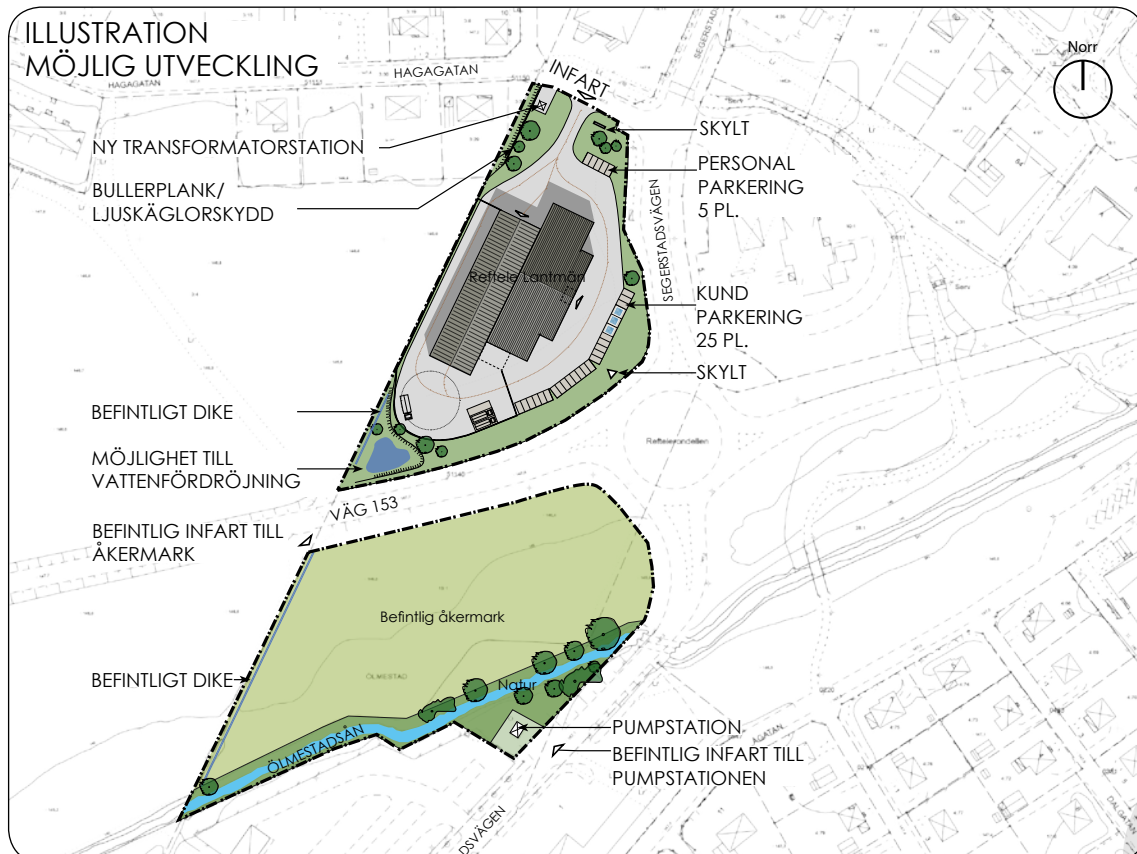
ORTOFOTO

Befintlig markanvändning



SKISS

Efter området är planlagd [möjlig framtidsutveckling]



Detaljplan för del av fastigheten Ölmestad 19:1 m.fl. i Reftele - vid Reftelerondellen

Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

Understruken text har reviderats efter inkomna yttranden under granskning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

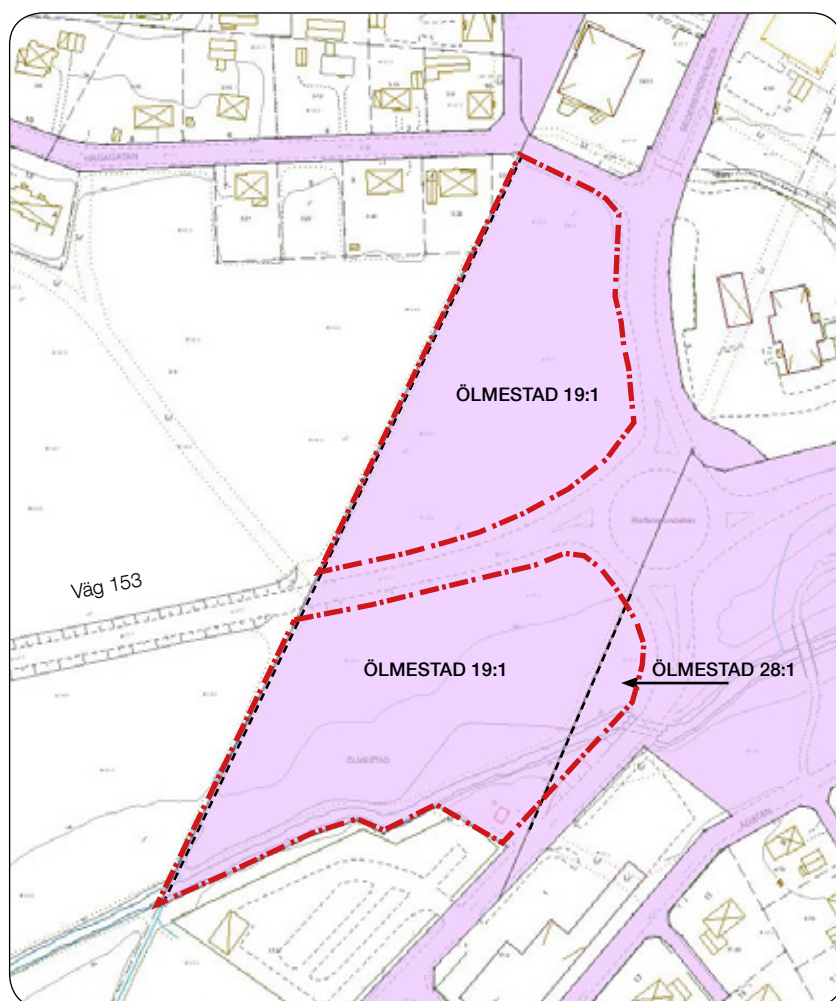
Planens syfte är att planlägga samt ändra befintliga markanvändningen på del av fastigheten Ölmestad 19:1 m.fl. i Reftele. Delar av området är planlagd medan det inom vissa delar inte finns någon detaljplan. Marken ligger i anslutning till cirkulationsplats vid väg 153. Marken norr om cirkulationsplatsen planläggs för handelsändamål medan marken söder om cirkulationsplatsen planläggs för nuvarande markanvändning som är odling - jordbruksmark.

PLANDATA

Området är beläget i centrala Reftele, i anslutning till cirkulationsplatsen Reftelerondellen vid väg 153 och omfattar cirka 2,4 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Ölmestad 19:1 och Ölmestad 28:1 vilka ägs av Gislaveds kommun.



- Planområde
- Fastighetsgräns
- Kommunägd mark

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Kommunomfattande översiktsplan ÖP 16

Ställningstagande i ÖP:

"Bebyggelse på jordbruksmark ska undvikas. Om så sker ska annan jordbruksmark tillskapas."

Fördjupade översiktsplanen för Reftele (FÖP) antogs i juni 1998.

Riktlinjer ur FÖP:

Området norr om väg 153 pekas ut för centrumbebyggelse samt markreserv för handel.

"Vid nyetablering av butiker bör man sträva efter att lokalisera dessa till centrum för att göra det attraktivare"

För området söder om väg 153 finns ingen utpekad användning.

För den norra delen av området blir det enligt förslaget möjligt att uppföra bebyggelse på jordbruksmark. Området söder om väg 153 planläggs för odling jordbruk. Planförslaget följer riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen för Reftele.



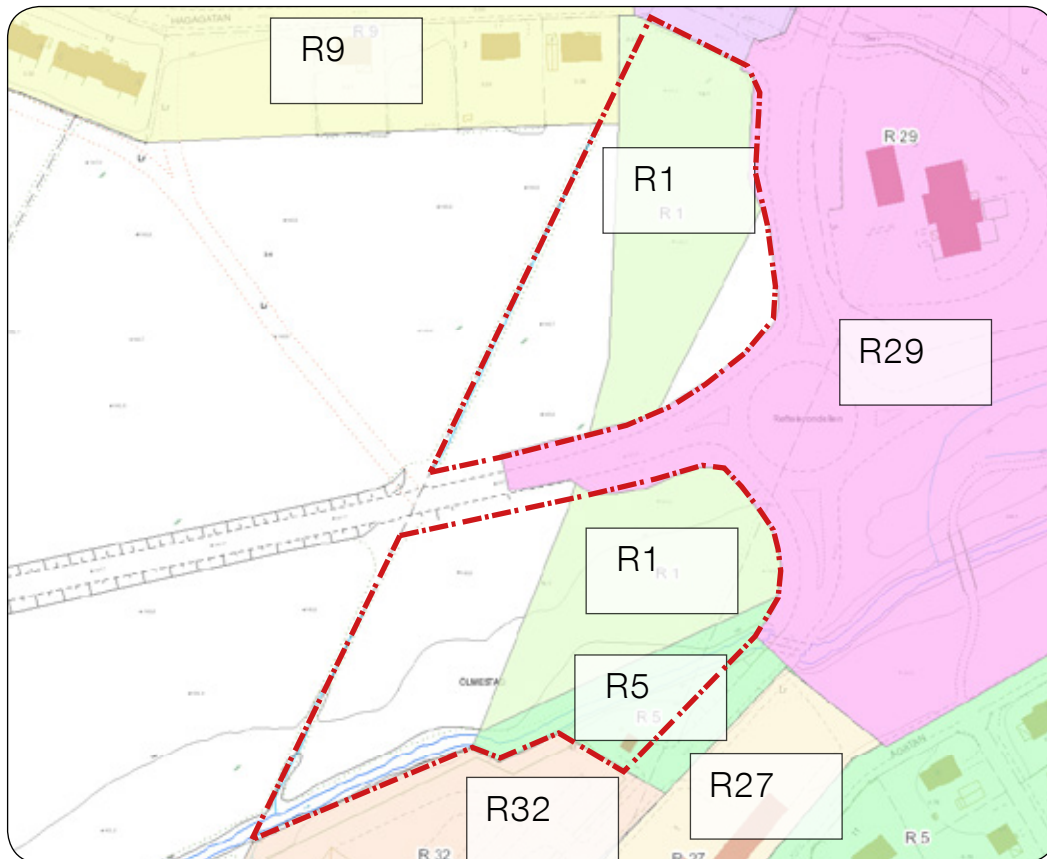
Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Reftele

Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplanerna R29 antagen 1999, R1 antagen 1959 och R9 som är antagen 1971.

Nuvarande detaljplaner möjliggör användning för bostäder, väg samt park.

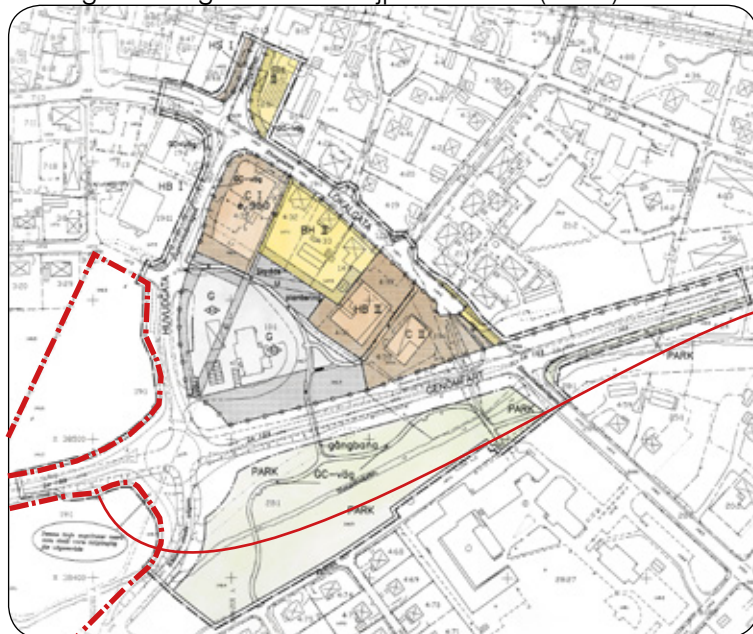
Delar av planområdet är inte planlagd.



Gällande detaljplaner

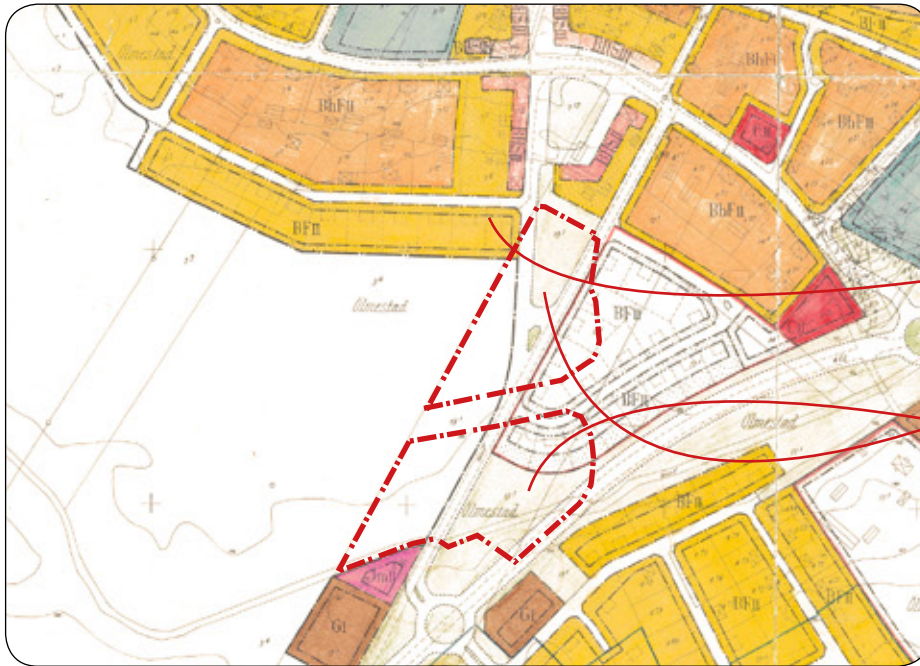
----- Aktuellt planområde

Utdrag ur den gällande detaljplanen R29 (1999)



"denna linje avgränsar mark som skall vara tillgänglig för vägområde"

Utdrag ur den gällande detaljplanen R1 (1959)



"område för
bostadsändamål,
fristående hus"

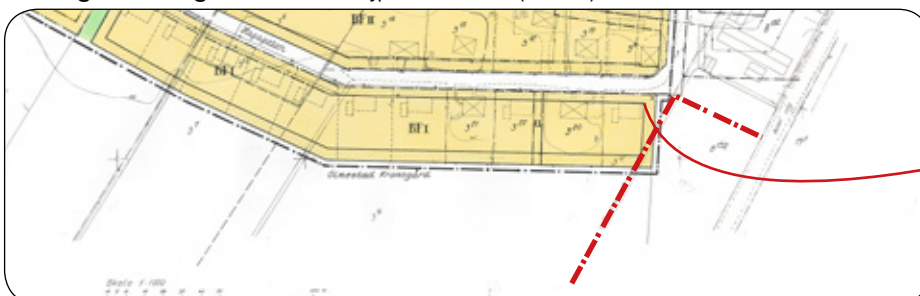
"park och plantering"

Utdrag ur den gällande detaljplanen R5 (1967)



"park eller
plantering"

Utdrag ur den gällande detaljplanen R9 (1971)



"område för
bostadsändamål,
fristående hus"

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planens förenlighet med miljöbalken

Miljöbalkens kapitel 3 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen bedöms inte strida mot bestämmelserna i detta kapitel. Den föreslagna exploateringen innebär att cirka 1,2 hektar jordbruksmark tas i anspråk för handelsändamål. Marken används idag som åkermark.

Enligt miljöbalkens 3 kapitel 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunen har bedömt lokaliseringen som lämplig och förenlig med kommunens antagna översiktsplans intentioner. Planområdet är utpekad i översiktsplanen som ett reservområde för handelsändamål. "Reservområde för handel avsätts väster om Segerstadsvägen."

När det gäller exploatering av jordbruksmark anges i den kommunomfattande översiktsplanen att "Bebyggelse på jordbruksmark ska undvikas. Om så sker ska annan jordbruksmark tillskapas." I detta fall bedöms ny etablering av handel och intresset av att lokalisera den i ett centralt läge vara ett väsentligt intresse för lokala allmänheten och väga tyngre än bevarandet av jordbruksmarken.

Till skillnad från andra möjliga utbyggnadsområden kan befintlig infrastruktur här utnyttjas och inga större nya vägar eller trafikplatser måste anläggas för att området ska kunna exploateras. Planområdet ligger centralt, i anslutning till handel, service, samlingslokaler och andra centralt belägna verksamheter och är lätt att nå med antingen bil, buss eller cykel samt av gångtrafikanter. Dessutom är området planlagt som allmänt ändamål (park och plantering samt vägmark). Nya bebyggelsen kommer att ansluta till den befintliga strukturen runt omkring på sådant sätt att den kan uppfattas som en helhet jämte den befintliga.

Centrumutveckling behövs för att göra stadskärnan levande. En bra och funktionell blandning av handel, restauranger, kultur, arbetsplatser och bostäder skapar liv och rörelse samt adderar starka värden till hela kommunen. Etablering av handel skapar nya arbetstillfällen, dessutom innebär också utveckling av tätortens näringsliv. Bra utformning, rationella flöden och en genomtänkt verksamhetsmix är de bästa förutsättningarna för utveckling av attraktiva stadsmiljöer och handelsplatser.

Natur

Markanvändningen består idag av jordbruksmark.

Längs Ölmestadsån som leder igenom södra delen av planområdet finns det buskar och enstaka större träd, bland annat björk och sälg. För ån finns inget strandskydd.

I ett odlingslandskap är vissa biotoper skyddade, såsom stenmurar och åkerholmar. Inom planområdet finns inga stenmurar eller åkerholmar. För att säkerställa angränsande dikes status och vilka åtgärder som får vidtas så ska Länsstyrelsen kontaktas innan eventuella åtgärder vidtas. Inga dokumenterade naturvärden finns knutna till området. Utifrån känd kunskap behöver inga ytterligare utredningar genomföras.

Förändring

Norra delen av planområdet kommer enligt planförslaget att kunna användas för handelsändamål. För den södra delen kan jordbruksdriften fortsätta som tidigare.



FOTO: Natur längs Ölmestadsån



FOTO: Befintlig åkermark

Geotekniska förhållanden

Norra delen:

På uppdrag av Byggingenjörbyrå i Gnosjö har Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB upprättat en markteknisk undersökningsrapport (arb.nr.16091 dat. 2016-08-15), med syfte att kontrollera jordens geotekniska egenskaper för grundläggning av ny butiksbyggnad, för del av fastigheten Ölmestad 19:1 i anslutning till cirkulationsplats, norr om väg 153 i Reftele.

Rekommendationer enligt rapporten

"Grundläggning av byggnader kan utföras på naturligt lagrad torrskorpa av silt med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta. Under torrskorpan finns ett skikt med silt och lera som har mycket låg relativ fasthet. Detta skick ger vissa begränsningar vid dimensioneringen."

"Pejling av grundvattennivån utfördes 2016-07-04 i ett öppet grundvattenrör sex timmar efter installationen. Vattennivån låg då 2,55 meter under markytan."

Geotekniska undersökningarna är översiktliga, varför ytterligare undersökningar ska genomföras i samband med bygglovsansökan.

Marknivån inom planområdet är på ca. 146,6 m. över havet. Nivån mellan planområdet och Hagagatan skiljer på ca. 0,5 - 0,7 meter.

Södra delen:

Marken söder om cirkulationsplatsen planläggs för nuvarande markanvändning som är odling - jordbruksmark. Geoteknisk undersökning bedöms inte vara nödvändig.

Radon

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

"Markradonmätningar har inte kunnat genomföras på grund av för tät jord. Rekommendationen är att byggnation anpassas till att marken utgörs av normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande."

Förorenad mark

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

Det finns inga misstänkta förorenade områden inom planområdet eller dess omedelbara närhet enligt kommunens gis-kartor. Någon miljöteknisk undersökning bedöms därför inte vara nödvändig att utföra i området.

Prov på befintliga jordmassor behöver tas för att säkerställa att gränsvärdena inte överskrids för bly och kadmium om jordmassorna ska användas till andra ändamål.

Fornlämningar och kulturminnen

Området kring Reftete är mycket rikt på fornlämningar, framförallt på gravar från brons- och järnåldern, samt bo- och fyndplatser från äldre stenåldern.

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

Bebyggelse

Reftetes huvudnäringar är jordbruk och industri, dessutom ligger industrier och bostäder ofta mycket nära varandra. Vid nyetablering av butiker i Reftete bör man sträva efter att lokalisera dessa till centrum för att göra det attraktivt.

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse förutom en pumpstation. Villorna i angränsande område i nordväst är av varierad ålder och storlek. Plangränsens avstånd till närmaste bostad är ca. 8,50 meter. Motstående sida av angränsande gator finns låga byggnader som inrymmer livsmedelsbutik, restaurang och drivmedelsförsäljning.

Förändring

Norra delen: Planförslaget omfattar mark som tas i anspråk för handel (H).

Den nya byggrätten kommer att möjliggöra en ny handelsbutik inom planområdet. Nya byggnader kan byggas i samma "skala" som närliggande butiker men platsen tål även högre byggnader. På grund av detta är det lämpligt att lägga högsta byggnadshöjd om 8,00 meter i planbestämmelserna. Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Bebyggelsens placering påverkas av att väg 153 är tranportled för farligt gods.

Med hänsyn till områdets exponerade läge är det av vikt att såväl byggnader som omgivande tomtmark ges estetiskt tilltalande utformning.

Södra delen: marken planläggs för nuvarande markanvändning som är odling - jordbruksmark. Marken får inte förses med byggnad.

Markanvändning

H Handel

Planområdet planläggs för handel. I användningen handel ingår alla typer av detaljhandel. Syftet med denna bestämmelse är att möjliggöra handelsverksamhet.

L1 Odling

Marken ska användas för odling av jordbruksgrödor. Enligt Nationalencyklopedin, innebär jordbruk att man använder mark som åkermark för att framställa mat, foder eller råvaror som utnyttjas till energi eller i industrin.

E1 Pumpstation

Område som inhyser befintlig pumpstation för spillvatten.

E2 Transformatorstation

E.ON Energidistribution AB önskar ett E2-område för en ny transformatorstation utmed Hagagatan. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. E.ON Energidistribution AB önskar att i prickmarken längs med Hagagatan läggs ut ett 4 meter brett u-område för planerad högspänningsledning.

Natur

Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Området i anslutning till Ölvestadsån samt för ett begränsat område i anslutning till pumpstationen planläggs för natur.



FOTO: Natur längs Ölvestadsån

Dagvattenhantering

Längs västra gränsen av planområdet finns i dag ett kommunalt dike som avvattnar endast detta område. På norra delen (med planlagd användning Handel) är diket redan kulverterad i södra hälften mot väg 153. Denna ledning fortsätter under vägen till Ölvestadsån på andra sidan.

Kommunens bedömning är att det befintliga dagvattendiket som avgränsar planområdet i väster är tillräckligt för att avvattna fastigheten. Anslutningen till befintligt dike ska ske på denna sida av området. Dagvattnet från fastigheten ska ledas till en fördröjningsdamm placerad i sydvästra hörnet innan det leds till av kommunen hänvisat dagvattendike eller kulvert. Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut direkt eller indirekt i vägdiken.

Prickmark

Planområdet ligger i direkt anslutning till väg 153 som är rekommenderad för transporter med farligt gods. För att långsiktigt säkra funktionen anser Trafikverket att minsta byggnadsfria avstånd för väg 153 är 30 m från vägområdet och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på framtida kapacitet, framkomlighet och trafiksäkerheten placeras. Detta byggnadsfritt avstånd planläggs med bestämmelsen "prickmark" vilket innebär att marken får inte försees med byggnad. Utefter väg 545 (Segerstadsvägen) planläggs också ett byggnadsfritt avstånd från väggområdesgräns.

Ett område med prickmark planläggs på 8 meter i anslutning till angränsande bostadsfastighet för att säkerställa att byggnader inte får placeras i direkt anslutning till villabebyggelsen i nordväst.

Hela området med L1 användning (odling-jordbruk) försees med prickmark.

Skydd

I anslutning till befintliga bostäder planläggs en 8 meter bred yta med s.k. prickmark som vid behov ska användas för bullerskyddande åtgärder samt för att inte tillåta att bebyggelse anläggs i direkt anslutning till angränsande bostadsfastighet.

Tillgänglighet

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

Trygghet och säkerhet

Enligt upprättad riskanalys ska inte utrymningsvägar och friskluftsintag vändas mot väg 153. Eventuella uteplatser placeras mot norr, i skydd av byggnader.

Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att t.ex. undanskymda platser och siktskymmande vegetation tas bort samt att bra belysning finns i området. Bebyggelsen bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.

Gator och trafik

Planområdet ligger centralt i Reftele. Väg 153 angränsar områdets båda delar. I norr angränsar området till Hagagatan, i öster till Segerstadsvägen, i sydost och söder till Kållerstadsvägen. Därmed är området lätt att angöra med bil.

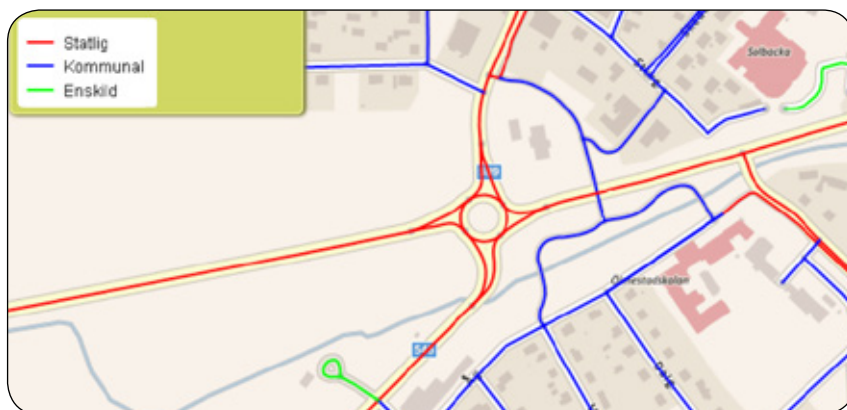
Väg 153 är en funktionellt prioriterad väg och rekommenderad väg för farligt gods. Väg 153 hade 2013 i en mät punkt strax västerut ca 3660 fordon/dygn och direkt österut ca 4690 fordon/dygn, andelen tung trafik var 580-620 fordon/dygn. Skyltad hastighet är 70 km/h.

Väg 599 (Segerstadsvägen) var trafikerad 2016 av ca 3600 fordon/dygn varav tung trafik ca 390 fordon/dygn.

Väg 545 (Kållerstadsvägen) hade 2016 ca 670 fordon/dygn varav tung trafik ca 50 fordon/dygn.

Enligt förslaget kommer det norra området att angöras från Hagagatan.

Utfarten för marken som planläggs för odling kvarstår som nu, vilket innebär att området angörs från utfarten i anslutning till angränsande fastighet i sydväst. Denna utfart är använd ända sedan vägen fick nuvarande utformning. I övrigt gäller utfartsförbud.



Utdrag ur trafikverkets väginformationskartan



Foto
Vy från Hagagatan

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet. Parkeringsytorna ska i möjligaste mån anläggas med infiltrationsvänligt material för att fördröja vatten. För kund- och personalparkeringar är behovet för Reftele Lantmän beräknat till cirka 25 bilplatser.

Kollektivtrafik

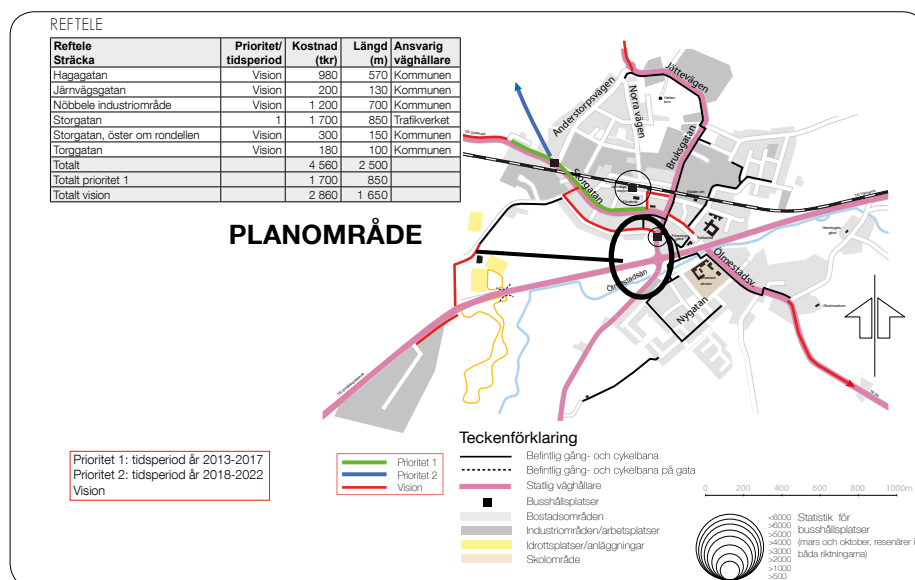
Den närmaste busshållsplatsen ligger i anslutning till planområdet i norr. Här går bussar bl.a. mot Anderstorp, Gislaved, Bredaryd och Smålandsstenar. Från Reftele station ca 500 meter från området går det även att ta sig med tåg mot Halmstad, Värnamo, Nässjö och Jönköping.



FOTO Busshållsplatsen

Gång- och cykelvägar

Det finns utbyggda gång- och cykelvägar både mot norr och söder, från busshållplatsen i anslutning till planområdet. Enligt Plan och handlingsprogram för utbyggnad av gång- och cykelvägar 2014 – 2016 finns det i visionen planer om att bygga ny gång- och cykelväg utmed Hagagatan.



Utdrag ur Plan och handlingsprogram för utbyggnad av gång- och cykelvägar 2014-2016

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i anslutning till området och det finns även ledningar genom delar av planområdet. Befintliga VA ledningar som korsar området kan flyttas närmare Segerstadsvägen inom markerad prickmark för att öka bygggrätsmarken. Ledningarna som finns dragna genom odlingsområdet förväntas kunna ligga kvar. Ledningsområdena säkerställs i plan med s.k. u-område.

Dagvatten

På norra delen, befintliga dagvattenledningar finns utefter Hagagatan och utefter det befintligt diket/trumman i väster (DNB 714). Dagvattnet leds sedan vidare under vägen till Ölmostadsån och mot Draven.

Vid ökad mängd hårdgjorda ytor (tak, asfalt etc.) påverkas den lokala infiltrationen av dagvatten. Hela fastigheten bör inte hårdbeläggas för att möjliggöra infiltration. Nya dagvattenledningar ska anslutas till befintliga ledningar i väster.

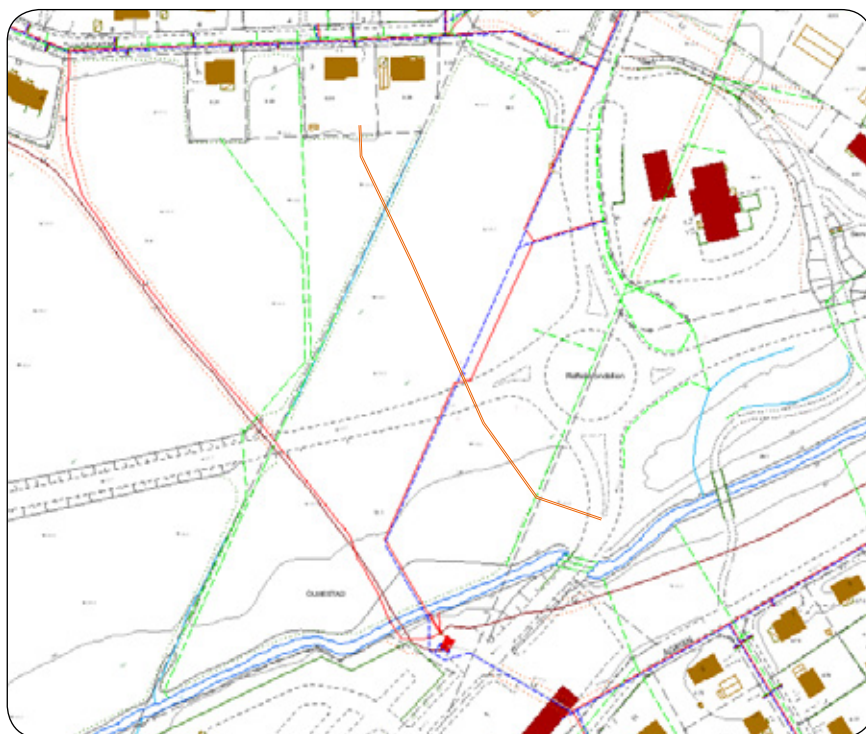
Kommunens bedömning är att det befintliga dagvattendiket som avgränsar planområdet i väster är tillräckligt för att avvattna fastigheten. Dagvattnet från fastigheten ska ledas till en fördröjningsdamm placerad i sydvästra hörnet innan det leds till av kommunen hänvisat dagvattendike eller kulvert.

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut direkt eller indirekt i vägdiken. Dagvattenhanteringen bör om möjligt vara öppen men kan kulverteras för kör ytor m.m.

El-ledningar

El-ledningar ligger i marken, till största delen i anslutning till befintliga gator. Dessa ledningar påverkar endast i begränsad del förslaget när trafikanslutningar ska genomföras.

Inom området finns idag inga el-ledningar. E.ON Energidistribution AB önskar att i prickmarken längs med Hagagatan läggs ut ett 4 meter brett u-område för planerad högspänningsledning.



Energi

Kommunen antog 2011 "Energistrategi 2011 - 2020" där en del av arbetet går ut på att ersätta de fossila bränslena med olika typer av förnyelsebara energikällor som vindkraft, vattenkraft, biobränslen, solenergi och fjärrvärme. Några fjärrvärme- eller gasledningar finns inte i närområdet.

Tele (Skanova)

En befintlig Skanova ledning korsar området från nordväst till sydöst. Den ska flyttas rimligtvis utefter gatorna för att möjliggöra byggrätt. Kostnaden för eventuellt flyttning bekostas av exploatören.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett styrmedel för att kontrollera miljöpåverkan och berör främst luft, vatten och buller.

Luft

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar till försämrad luftkvalitet mest i länets tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. Dagens trafik på väg 153 uppgår till cirka 4000 fordon totalt ÅDT (Årsdygnstrafik) enligt Trafikverkets beräkningar. På en öppen väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering.

Den ökade trafikmängden genererad av lokaler för handel inom planområdet bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen.

Vatten

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten.

Buller

Trafikbuller

Buller kan beskrivas som ett oönskat ljud.

Störningar i form av trafikbuller och vibrationer kommer framförallt från trafiken på väg 153.

För planerade verksamheter inom planområdet förväntas inte att trafikbuller bli något problem.

Verksamhetsbuller

Planerad användning av området H (handel) förväntas inte störa omgivningen i någon stor omfattning. 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.



En trafikbullerutredning upprättades av Soundcon i Jönköping som redovisar beräkningar för ljudnivåer nuläge (före etablering av ny butik) och efter etablering av ny butik med tillkommande trafik.

Utrag ur bullerutredningen:

"Gällande riktvärden för buller utomhus vid bostadsfasad ska uppfyllas så att verksamheterna inte stör boende vid närliggande bostäder.

Regeringen har beslutat om en förordning som innehåller nya riktvärden för utomhusbuller.

Förordningen "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. De nya riktvärdena trädde i kraft den 1 juni 2015. 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.

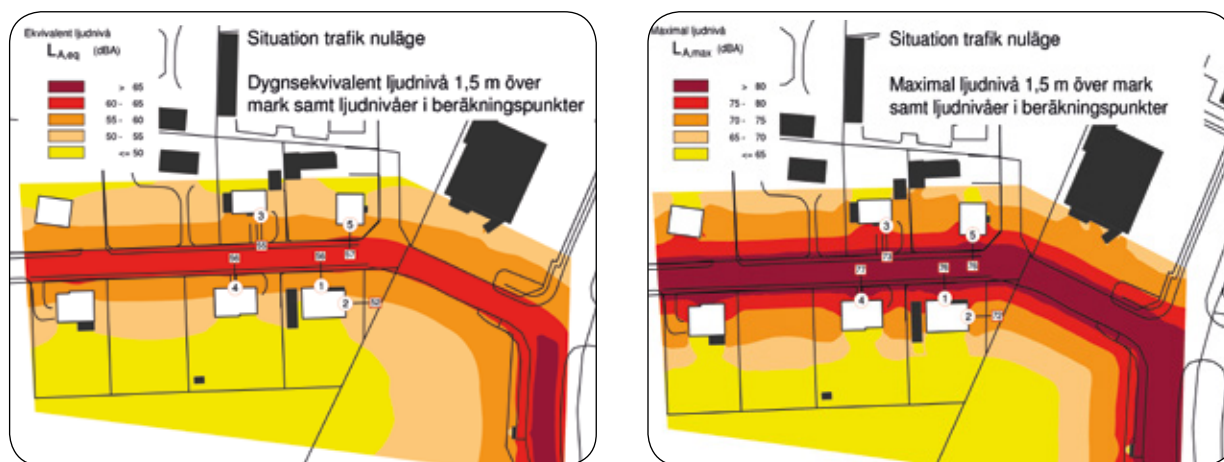
Följande trafikuppgifter ligger till grund för beräkningarna.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
Väg 153 västerut	3 800	16 %	70/90 km/h
Väg 153 österut	4 900	14 %	70 km/h
Segerstadsvägen	3 700	11 %	40 km/h
Hagagatan	1 800	9 %	40 km/h

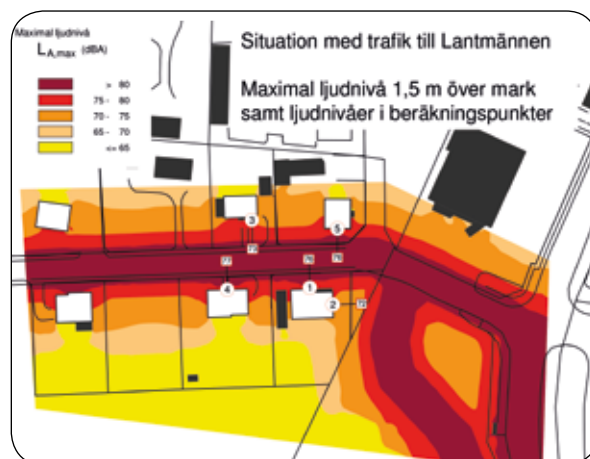
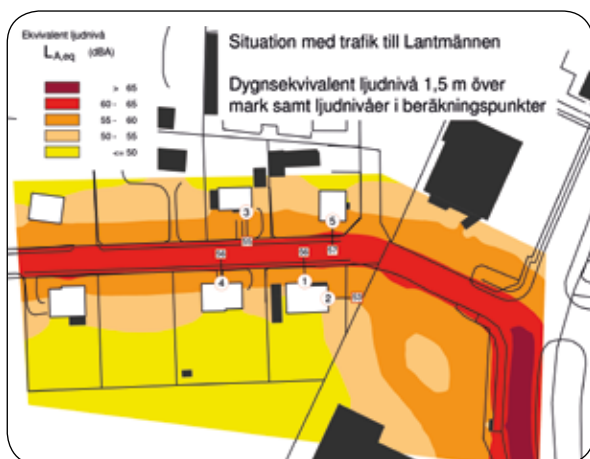
Vid etablering av Lantmännens butik gör man bedömningen från Lantmännen att trafikflöde till och från butiken kommer omfatta ca 400 personbilar/dag samt ca 10 tunga fordon/dag.

Beräkningar har utförts på tre situationer enligt nedan:

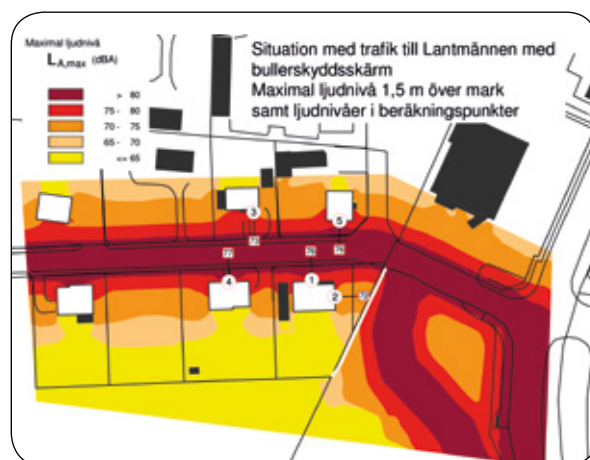
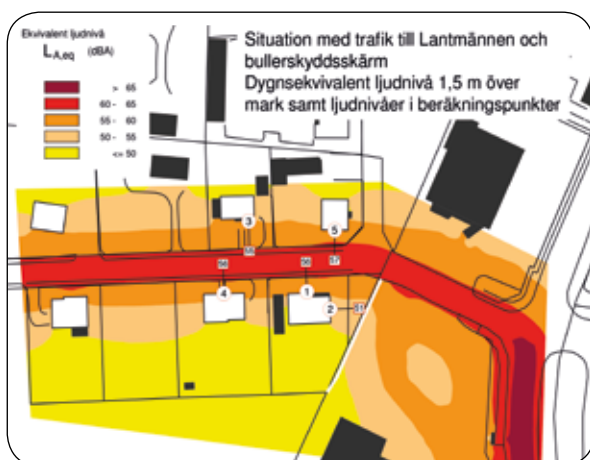
1. Nuläge (2018) före etablering av ny butik
2. Efter etablering och tillkommande trafik
3. Efter etablering och tillkommande trafik samt bullerskyddsskärm i väster



Situation trafik nuläge



Situation med trafik till Lantmännen



Situation med trafik till Lantmännen och bullerskyddsskärm

Beräkningarna har utförts enligt Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller, SNV rapport 4653 och genomförts i programmet SoundPlan ver 7.4. Resultaten från beräkningarna redovisas som ljudutbredningskartor samt ljudnivåer vid fasad.

Resultaten i bilagorna visar att det endast är bostadshuset vid Hagagatan 1 och dess östra fasad som erhåller en viss ökning av de ekvivalenta ljudnivåerna p g a den tillkommande trafiken till Lantmännen. Ljudnivån på den östra fasaden ökar från 52 till 53 dBA och ligger således under riktvärdet 55 dBA.

De maximala ljudnivåerna ökar inte vid bostadsfasaderna. Vid Hagagatan 1 får delar av trädgården högre maximala ljudnivåer men befintliga uteplatser bedöms uppfylla riktvärdet 70 dBA.

Ljudnivåerna vid Hagagatan 1 från tillkommande trafik kan om man önskar reducera om en bullerskyddsskärm placeras mellan infarten till Lantmännen och fastighetsgränsen mot bostadshuset. I bilaga 05 och 06 framgår placering av studerat skärm med höjd 1,5 meter och den effekt en sådan får på ljudnivån vid bostadsfastigheten."

Området närmast till befintliga bostäder planläggas därför med bestämmelse "skydd" som ska fungera som en yta där bullersskydd (skärm) får anläggas.

Brand- och explosionsrisk

Cirka 40 meter öster om planområdets gräns, på fastigheten Reftete 10:1, finns en registrerad miljöfarlig verksamhet (bensinstation). Petroleumprodukter innehåller stora mängder lagrad energi och är därför brandfarliga.

Räddningsverket (MSB) har i samarbete med SPI (Svenska Petroleum Institutet) tagit fram en handbok för Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer. Enligt handboken är det rekommenderade minsta godtagbara säkerhetsavstånd mellan påfyllningsanordning för bränsle och plats där människor stadigvarande/ dagligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats etc.) 25 meter. Vid aktuell bensinstation invid cirkulationsplatsen i Reftete ligger tankningsområdet med drivmedels-pumpar på minst 40 meters avstånd från plangräns/kvartersgräns för handel.

Avstånd mellan påfyllningsanordning och plangräns/kvartersmark för handel uppgår till c:a 30 meter. Vid bränslepåfyllning av markcisterner står tankfordon bortanför gräsytan, på ett längre avstånd från det berörda planområdet. (c:a 30m från fastighetsgräns + minst 12m prickmark avstånd från Segerstadsvägen, enligt Trafikverkets krav). Markytan vid bensinstationen ligger på ungefär samma nivå som planområdet, d.v.s. det finns inga avgörande höjdskillnader mellan objekten.

För att tillräcklig säkerhet ska uppnås inom planområdet vid ett eventuellt olyckstillbud med ett stort läckage av drivmedel, brand och/eller explosion på bensinstationen föreslås riskminimerande skydds-åtgärder:

- En prickzon läggs in på plankartan som säkerställer avståndet 40 meter mellan påfyllningsanordning för drivmedel och ny byggnad.
- Friskluftsintag samt uteplatser läggs med fördel i fasad/ zon som inte är vänd mot bensinstationen.
- Alternativa utrymningsvägar förläggs i fasad som inte är vänd mot bensinstationen.

Brandfrågor som berör ny bebyggelse hanteras vid lov- och bygglovsprocessen.

Farligt gods

Väg 153 har ett betydande avstånd till planområdets bebyggelse. Områdena närmaste väg 153 är försedda med prickmark (vilken får ej förses med byggnad) på plankartan.

När bebyggelse planeras i anslutning till vägar eller järnvägar där farligt gods transporteras, kan en riskanalys eller en riskbedömning krävas för att avgöra om lokaliseringen är möjlig, samt vilka eventuella åtgärder som krävs eller rekommenderas. Generellt sett kan 150 meter vara ett riktvärde för inom vilket avstånd som riskerna med farligt gods bör undersökas närmare.

BSV arkitekter & ingengör AB har upprättat en Riskanalys för del av fastigheten Ölme stad 19:1 m fl i Reftete (P17 6948A). Utdrag ur analysen:

"Sannolikheten för en omfattande farligt gods-olycka på Lv 153 i höjd med planområdet bedöms som liten. Detta främst med hänsyn till omfattningen av det farligt gods som dagligen passerar samt med hänsyn till att fordon på den aktuella vägsträckan in mot respektive ut från cirkulationsplatsen, i de flesta fall håller en låg hastighet.

Vid en olycka i höjd med planerad bebyggelse, bedöms konsekvenserna, i värsta fall, kunna bli omfattande. Vid ett genomförande av planförslaget rekommenderas ett antal konsekvensreducerande skyddsåtgärder med syfte att uppnå en acceptabel risknivå. Åtgärderna utgör vägledande eller styrande planbestämmelser.

Utredningen bedömer att service- och handelsverksamhet kan inrymmas inom planerat område, under förutsättning att permanenta vistelseplatser utomhus skyddas samt att föreslagna

konsekvensreducerande planbestämmelser genomförs. Samråd ska ske med Gislaveds kommun kring byggnadstekniska åtgärder.

Utredningen rekommenderar att uteplatser placeras norr/nordväst om byggnader med ett ökat avstånd och i fysiskt skydd från Lv 153. Detsamma gäller för entréer, utrymningsvägar samt friskluftsintag som (om möjligt) placeras i fasad ej vänd mot länsvägen."

Översvämning

Planområdet berörs av översvämningsrisk enligt kommunens lågpunktskartering. Vid mycket regn, kan Ölmeåstadsån börja dämma så vattnet framförallt kommer att stiga där lågpunkterna är.

En rimlig lägsta grundläggningshöjd för bebyggelse på + 147,5 har tagits fram av kommunen. Dessutom ska byggnader uppföras källarlösa.



Karta över lågpunktskartering av planområdet enligt kommunens giskartor

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planen hanteras med standard planförfarande och ska efter samråd och granskning antas av bygg- och miljönämnden.

Preliminär tidsplan

Beslut om samråd bygg- och miljönämnden: november 2017

Beslut om granskning bygg- och miljönämnden: februari 2018

Beslut om antagande bygg- och miljönämnden: april 2018

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att den antas i bygg- och miljönämnden om den inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och räknas från den dagen planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada den lider. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Fastighetsägare ansvarar för kvartersmark. Kommunen ansvarar för allmän platsmark.

Avtal

Bygg- och miljöförvaltningen Gislaveds kommun har träffat avtal med kommunens Tekniska förvaltningen (mark- och exploateringsenhet) angående plankostnad.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader som området genererar är arbetet med detaljplanen inklusive utredningar.

Genomförandet av detaljplanen innebär att delar av fastigheterna Ölvestad 19:1 kommer över tid övergå till kvartersmark.

Detaljerade undersökningar (markens bärighet, översvämningsrisk, flyttning av särskilt ledningar o.s.v.) som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Intäkter

Kommunens intäkter kommer främst genom försäljning av fastigheterna som blir kvartersmark i detaljplanen.

Planekonomi

För att bygga ut området kommer kommunen att ha utgifter för detaljplan, vatten-, avlopp och dagvattensystem, administration med mera. Inkomster kommer från kommande tomtförsäljningar, samt anläggningsavgifter för vatten- och avlopp.

Finansieringen kommer att ske via kommunens investeringsbudget.

Tekniska frågor

Gator m.m

Trafikverket är väghållare för Väg 153, Segerstadsvägen samt Kållerstadsvägen. Hagagatan är kommunal gata. Vid behov av nya eller ändrade till- och utfartsvägar krävs anslutningstillstånd för trafikverkets vägar. Anslutningar ska utformas enligt, vid tidpunkten för genomförandet, gällande VGU (Vägar och gators utformning). Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet.

Vatten och avlopp, el, värme

Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet samt till angränsande elnät. Befintliga VA ledningar som korsar området kan flyttas närmare Segerstadsvägen inom markerad prickmark för att öka byggrättsmarken. Exploatören ska stå för kostnaderna, dels för eventuell flytt av befintliga korsande kommunala ledningar och dels för eventuell kulvertering av befintligt dagvattendike - bäge inom kvartersmark för handel.

Dagvatten

Fastigheter 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. Avrinningen från det exploaterade området bör förbli oförändrat mot befintlig situation. En oförändrad situation av dagvattenflöden kräver en utjämningsvolym. Fastighetsägaren ska föreslå, och i samråd med teknisk förvaltning och tillsynsmyndighet, utföra åtgärder för att dagvattnet ska hanteras på ett lämpligt sätt.

Anslutningen till befintligt dike ska ske på västra sidan av området. Dagvattnet från fastigheten ska ledas till en fördröjningsdamm placerad i sydvästra hörnet innan det leds till av kommunen befintligt dagvattendike eller kulvert. Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut direkt eller indirekt i vägdiken. Fastighetsägare/exploatör ska stå för kostnaderna för eventuell kulvertering av befintligt dagvattendike.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Detaljplanen innebär fastighetsreglering av mark norr om väg 153 som planläggs för handel. Idag ägs marken av Gislaveds kommun. Intentionen är att kommunen ska sälja marken till någon privat exploatör i framtiden. Enligt planförslaget får handel utvecklas på området norr om vägen enligt gränsen för kvartersmark i plankartan. Således kommer en bit mark att avstyckas från fastigheten Ölmestad 19:1 och marken som avstyckas blir därmed en ny fastighet.

Någon fastighetsreglering är inte nödvändig för den kommunala marken som planläggs för odling.

Kommunen ansöker om fastighetsbildningen hos lantmäteriet. Kostnaden för fastighetsbildningen regleras i avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Servitut och ledningsrätt

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvariga handläggare för detaljplanen är planarkitekt Andrea Veres Barbuta, bygg- och miljöförvaltningen, Gislaveds kommun. I arbetet har dessutom planarkitekt Per-Åke Gustafsson, stadsarkitekt Sven Hedlund, miljö- och hälsoskyddsinspektör Meliha Suhonjic, miljö- och hälsoskyddsinspektör Patrik Jigsved, gatuchef Tom Bark, stabschef Louise Skålberg samt brandingenjör Charlie Ericsson deltagit.

Gislaveds kommun, april 2018

Andrea Veres Barbuta
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt

Detaljplan för del av fastigheten Ölmestad 19:1 m.fl. i Reftele vid Reftelerondellen

Gislaveds kommun, Jönköpings län

BEHOVSBEDÖMING

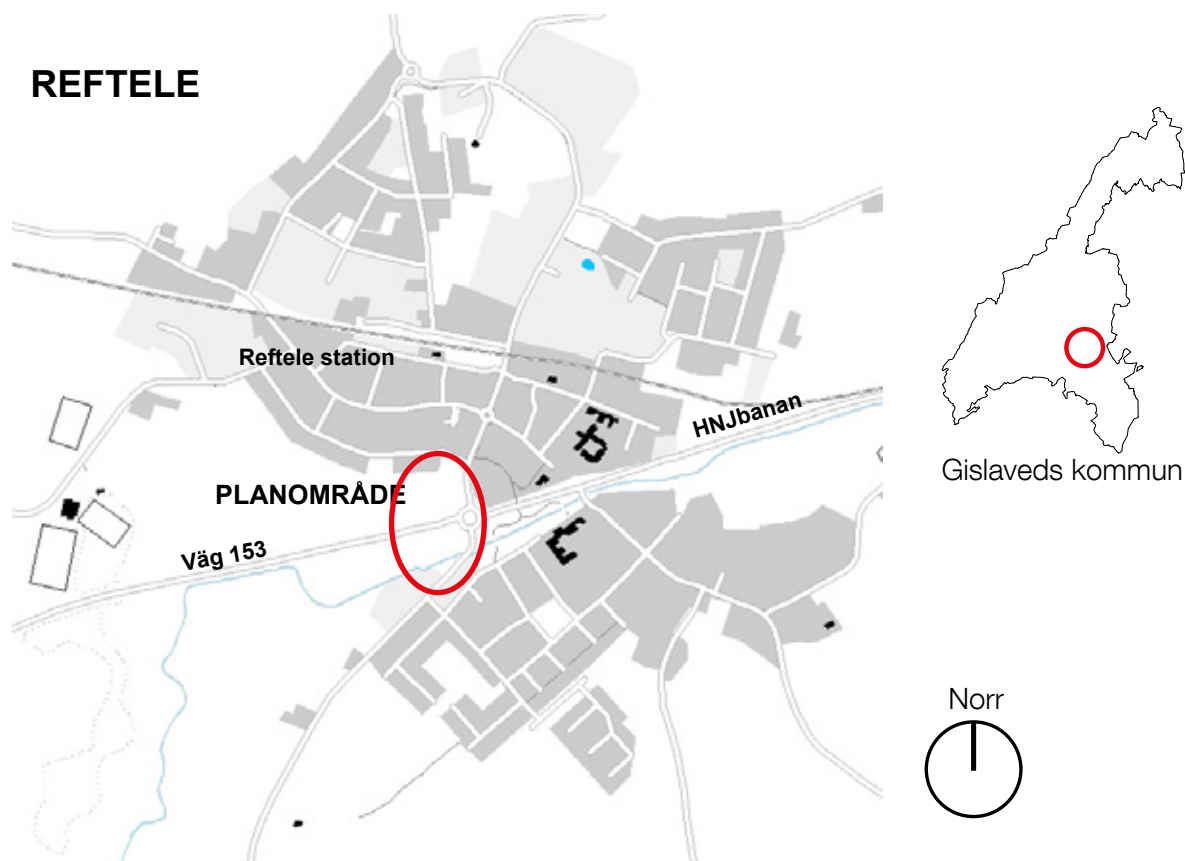
Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 4 kap 34 § i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och enligt 6 kap 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808). Behovsbedömningen görs för att utreda om genomförandet av en detaljplan antas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

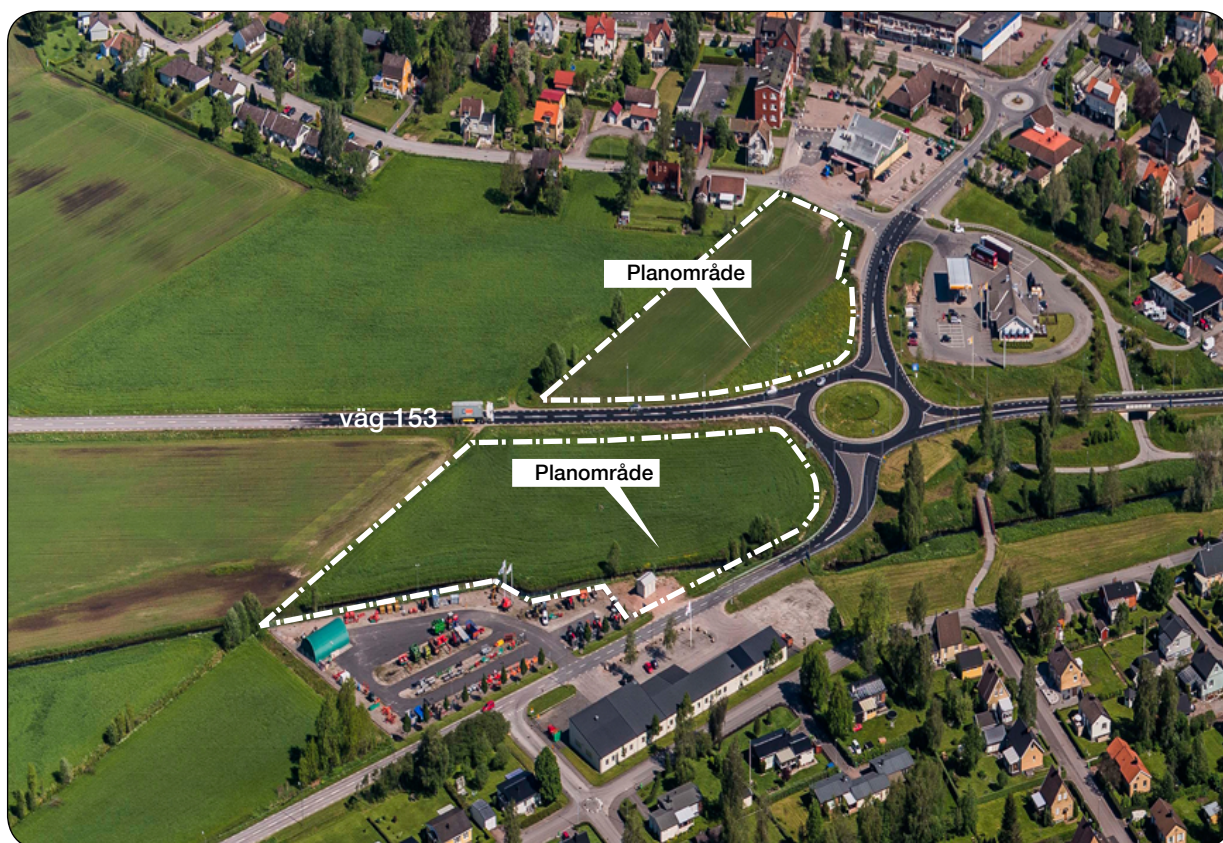
Platsens förutsättningar

Området är beläget centralt i Reftele, i anslutning till cirkulationsplatsen på väg 153 och sträcker sig bägge sidor om vägen. Marken består till största del av jordbruksmark. Områdets area är ca 2,4 ha och marken ägs av Gislaveds kommun. Området har ett öppet läge mot länsväg 153 och en attraktivt placering för handel.

Planområdet består av två separata delar: en del ligger norr om väg 153 och den andra delen söder om vägen. Väg 153 samt vägområdet planläggs inte i denna detaljplan.

Planområdet gränsar till jordbruksmark och befintligt villaområde i väster. I norr ligger gränsen för planområdet längs Hagagatan. I öster ligger gränsen för planområdet utefter Segerstadsvägen. Omedelbart söder om planområdet finns Kållerstadsvägen samt ett handelsområde (Gunnarsons maskin AB).





Flygfoto över planområdet från söder

Rekommendationer enligt Geotekniska förhållanden rapporten:

"Grundläggning av byggnader kan utföras på naturligt lagrad torrskorpa av silt med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta. Under torrskorpan finns ett skikt med silt och lera som har mycket låg relativ fasthet. Detta skick ger vissa begränsningar i dimensioneringen."

"Pejling av grundvattennivån utfördes 2016-07-04 i ett öppet grundvattenrör sex timmar efter installationen. Vattennivån låg då 2,55 meter under markytan."

Området påverkas idag från störningar från Länsväg 153 i form av trafikbuller och vibrationer. Dagens trafik på väg 153 uppgår till cirka 4000 fordon totalt ÅDT (Årsdygnstrafik) enligt Trafikverkets beräkningar.

För planerade verksamheter inom planområdet förväntas inte att trafikbuller bli något problem.

Väg 153 är led för farligt gods och har ett betydande avstånd till planområdets bebyggelse. En riskanalys har tagits fram och utredningen bedömer att service- och handelsverksamhet kan inrymmas inom planerat område, under förutsättning att permanenta vistelseplatser utomhus skyddas samt att föreslagna konsekvensreducerande planbestämmelser genomförs. Samråd ska ske med Gislaveds kommun kring byggnadstekniska åtgärder.

Planområdet berörs av översvämningsrisk. Ytor för fördröjning som kan ta hand om vattnet när det kommer större mängder behöver anläggas för att undvika översvämning.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen.

Planens styrande egenskaper

Planens syfte är att planlägga samt ändra befintlig markanvändningen på del av fastigheten Ölmestad 19:1 m.fl. i Reftele. Marken ligger i anslutning till cirkulationsplats på väg 153. Delar av området är planlagd medan det inom vissa delar inte finns någon detaljplan. Planförslaget

innebär att marken i norr ska användas för handelsändamål (H). Reftetele Lantmannaförening har önskemål om att anlägga butik i området. Trafiken till handelsområdet kommer att angöras från Hagagatan i norr. Planen kommer att styra byggnadshöjden till 8,00 meter.

Södra delen planläggs för nuvarande markanvändning som är odling av jordbruksgrödor - jordbruksmark (L1). Därmed kommer rådande plananvändning, park, plantering m.m. att utgå.

Planens tänkbara effekter

Detaljplanen medger en större bygg rätt än vad som tidigare var tillåtet. Detta kan resultera i större areal hårdgjorda ytor som t.ex. byggnader och parkering, vilket påverkar möjligheten till infiltration.

På grund av befintlig översämningsrisk, fastighetsägaren ska föreslå, och i samråd med teknisk förvaltning och tillsynsmyndighet, utföra åtgärder för att dagvattnet ska hanteras på ett lämpligt sätt. En fördröjningsdamm ska placeras i sydvästra hörnet innan det leds till av kommunen befintligt dagvattendike eller kulvert. Markens plushöjdarna ska regleras för att undvika översämningsrisk och källarlösa byggnader ska uppföras.

Planerad användning av området H (handel) förväntas inte störa omgivningen i någon stor omfattning. 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. Gällande riktvärden för buller utomhus vid bostadsfasad ska uppfyllas så att verksamheterna inte stör boende vid närliggande bostäder.

Planerad användning av L₁ (odling av jordbruksgrödor) på södra delen förväntar inte störa omgivningen i någon omfattning.

Bedömning

Marken inom planområdet bedöms som lämplig att bebygga och planens påverkan på miljön bedöms som liten. Inga miljömål, miljö kvalitetsnormer eller riksintresse påverkas negativt. Planen bedöms inte medföra betydande miljö påverkan och därmed erfordras ingen miljöbedömning.

Gislaveds kommun, april 2018
Andrea Veres Barbuta
Planarkitekt

Bilaga:
Checklista behovsbedömning

Detaljplan för del av fastigheten Ölmestad 19:1 m.fl. i Reftele vid Reftelerondellen

Gislaveds kommun, Jönköpings län

BILAGA: CHECKLISTA BEHOVSBEDÖMNING

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Miljö									
Miljökvalitetsnormer							X		Inga MKN bedöms överskridas
Miljömål (regionala)							X		Detaljplanen bedöms inte inverka på kommunens arbete att nå miljömålen
Energi och naturresurser									
Befintlig infrastruktur							X		Planområdets läge är positivt då det ligger i anslutning till befintlig infrastruktur
Mark			X						Norr om väg 153 försvinner möjligheten till framtida odling då marken planläggs för handel. För att säkerställa jordbruksdriften på marken söder om väg 153 så planläggs marken för odling.
Vatten								X	
Riksintresse									
Naturvård								X	
Kulturmiljövård								X	
Infrastruktur								X	
Friluftsliv								X	
Jordbruk				X					Förslaget innebär att befintlig planlagd mark för gata och park planläggs för handelsområde. För att säkerställa jordbruksdriften för marken söder om väg 153 så planläggs marken för odling.
Kulturmiljö och landskapsbild									
Stads- och landskapsbild				X					Förslaget innebär att jordbrukslandskapet förvandlas till handelsområde
Fornminne								X	
Kulturhistorisk miljö								X	
Natur									
Naturreservat								X	
Natura 2000								X	
Växt- och djurliv								X	
Biotopskydd								X	
Områdes- och störningsskydd								X	
Påverkan på vatten									
Strandskydd								X	
Dagvatten			X						Fastigheterna är kopplade till de kommunala dagvattenledningarna
Grundvatten			X						Kan påverkas av ev. rester av bekämpningsmedel

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Föreningar									
Förenad mark			X						Det finns inga misstänkta förenade områden inom planområdet. Prover på befintliga jordmassor behöver tas för att säkerställa att gränsvärdena inte överskrider för bly och kadmium om jordmassorna ska användas till andra ändamål.
Avfallshantering							X		Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheten
Hälsa (planens påverkan på människor)									
Buller, trafik			X						Gällande riktvärden för buller utomhus vid bostadsfasad ska uppfyllas så att trafik genererat från verksamheter inte stör boende vid närliggande bostäder.
Buller, verksamheter			X						Gällande riktvärden för buller utomhus vid bostadsfasad ska uppfyllas så att verksamheterna inte stör boende vid närliggande bostäder.
Luftkvalitet								X	
Radon								X	Radonmätningar inom området visar värden inom låg - och normalriskområde. Radonskyddat byggande rekommenderas
Strålning, vibrationer och ljus							X		
Säkerhet									
Trafik			X						Mer exploatering kan generera mer trafik i området
Brand							X		
Explosion							X		
Översvämning			X						Närheten till Ölme stadsån
Ras och skred								X	
Farligt gods			X						Transporter av farligt gods bedöms inte öka som en följd av detaljplanens genomförande.
Planer och program									
Översiktsplaner							X		Detaljplanen följer intentionerna i FÖP:en
Gällande detaljplaner				X					Delar av befintliga detaljplaner förändras
Pågående planläggning								X	
Mellankommunala intressen								X	

Kommunens bedömning

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

Miljöbedömning behövs	
Miljöbedömning behövs inte	X

Handläggare: Andrea Veres Barbuta
april 2018