



Planens beteckning
Antagen av BMN
Vunnit Laga kraft
Genomförandetiden slut

- A 96
- 2017-10-19
- 2018-01-12
- 2023-01-12



Detaljplan för Norra Tokarp del av fastigheten Tokarp 1:68 m.fl. i Anderstorp

Gislaveds kommun, Jönköpings län

ANTAGANDEHANDLINGAR

Standard planförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Oktober 2017

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Standard planförfarande



UPPDRAK

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, 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 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 är godkänd.

Se mer på Boverkets hemsida:

<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar

Sammanfattning

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Plandata

Läget och areal

Markägförhållanden

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Detaljplaner

Upphävande av strandskydd

Område för upphävande

Strandskyddets syfte

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet

Förutsättningar, Förändringar, Konsekvenser

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

Namnförslag, ny gata

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Namnförslag, ny gata
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser





Snedbild över planområdet från norr

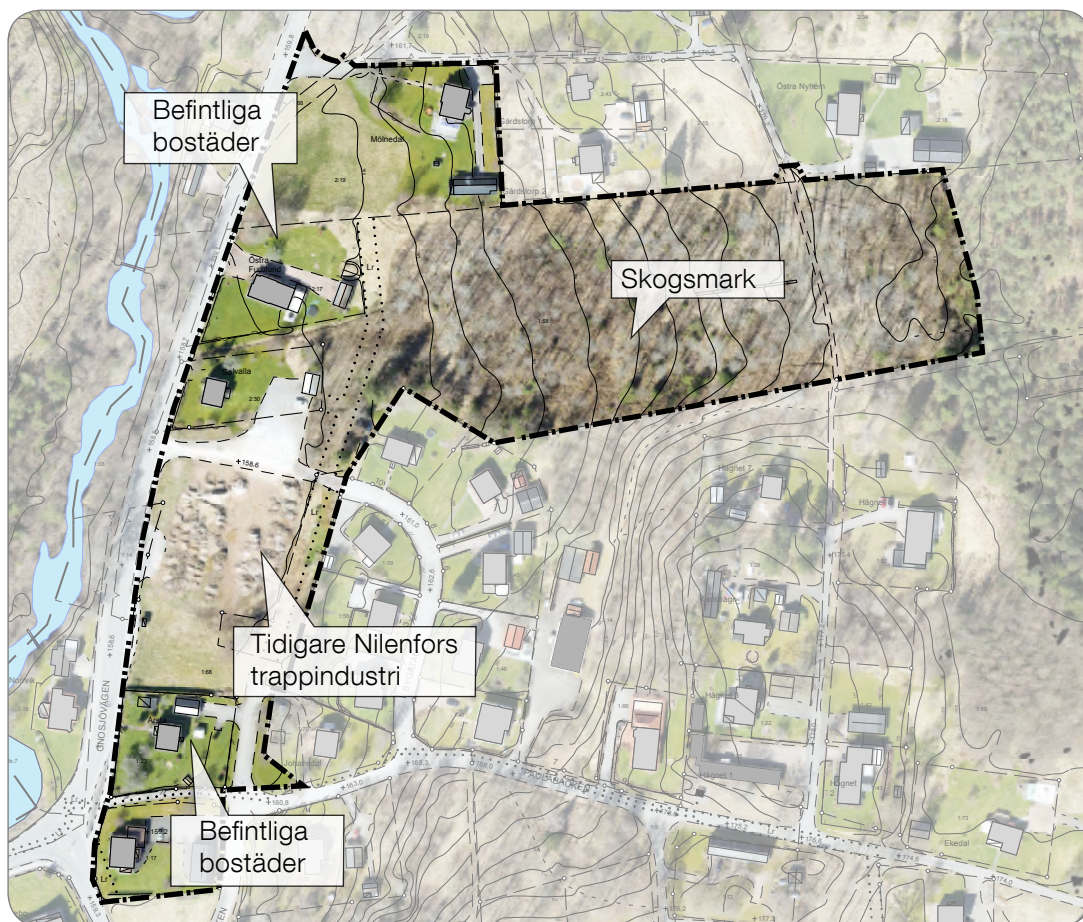
SAMMANFATTNING

Området är beläget i Tokarp öster om Anderstorp. Tokarp utgör en av Anderstorps äldsta byar som haft stor betydelse för den industriella utvecklingen i Anderstorp. Bebyggelsen i området består framförallt av villor och här finns ett fåtal äldre byggnader. Inom planområdet finns fem befintliga villor varav en är uppförd under 1880-talet. Byggnaden har pekats ut i den fördjupade översiktsplanen som värdefull byggnad. Centralt i planområdet utmed Gnosjövägen har Nilenfors trappindustri tidigare haft sin verksamhet och byggnaden revs 2014.

Östra delen av planområdet består av ett skogsområde med blandad lövskog i varierande ålder. Området har fuktiga markförhållanden och avvattnar till viss del mossen i öst som ligger högre än planområdet. Skogen domineras av björk, asp och rönn med inslag av tall, ek och al. I de östra delarna finns några yngre uppvuxna ekar, äldre tallar och några få äldre granar.

Planområdet gränsar till Gnosjövägen i väster och Stormossen i öster. I övrigt omges området av befintlig bostadsbebyggelse. Området sluttar från öst till väst mot Anderstorpaån. Områdets area är cirka 3,8 hektar och marken ägs till största del av Gislaveds kommun.

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder inom området. Intentionen är att utöka byggrätterna i området för att möjliggöra stora tomter med lantlig karaktär. Befintlig detaljplan i området tillåter bostäder, industri samt centrumändamål. Dessa bestämmelser är inte lämpliga inom området och bör därför ändras till bostadsändamål.



FÖRE
Befintlig
markanvändning



EFTER
Illustration för möjlig
framtida
markanvändning

Detaljplan för Norra Tokarp del av fastigheten Tokarp 1:68 m.fl i Anderstorp

Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder inom området. Intentionen är att utöka byggrätterna i området för att möjliggöra stora tomter med lantlig karaktär. Befintlig detaljplan i området tillåter bostäder, industri samt centrumändamål. Bestämmelserna industri och centrum är inte lämpliga inom området och bör därför ändras till bostadsändamål.

PLANDATA

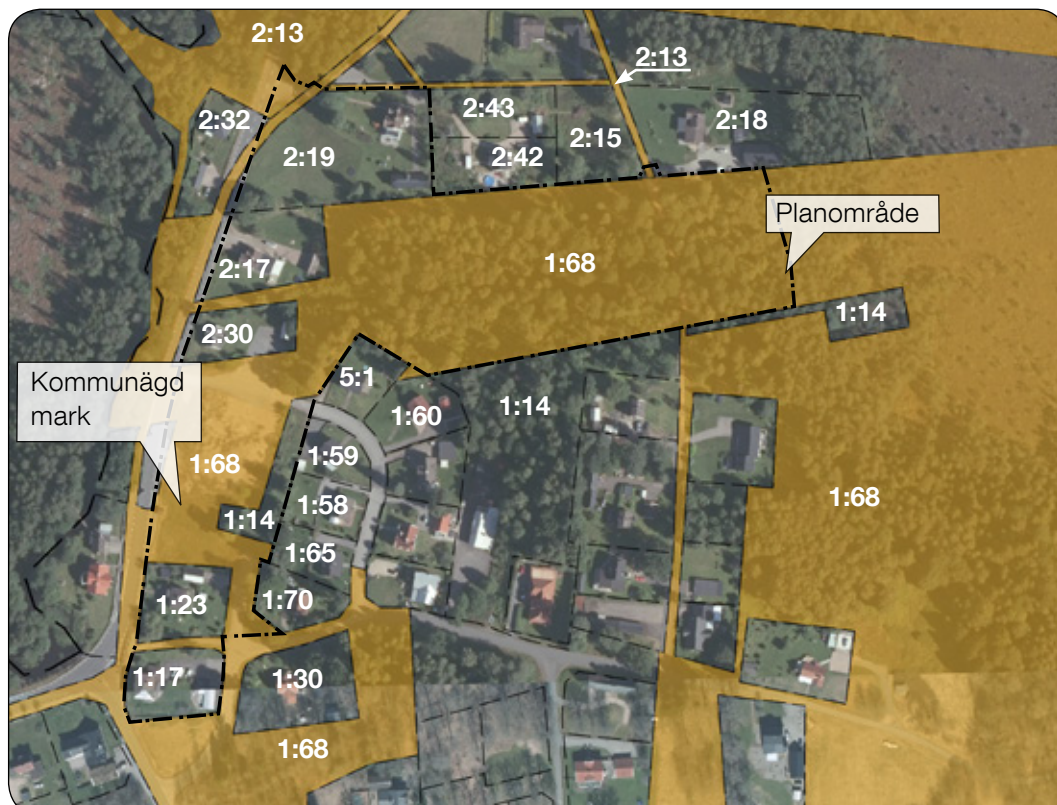
Läget och areal

Området är beläget i Tokarp, öster om Anderstorp, och omfattar cirka 3,8 hektar.

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Tokarp 2:13 och 1:68. Fastigheterna Tokarp 1:14, 1:17, 1:23, 2:15, 2:17, 2:18, 2:19, 2:30 och 2:32 är privatägda.

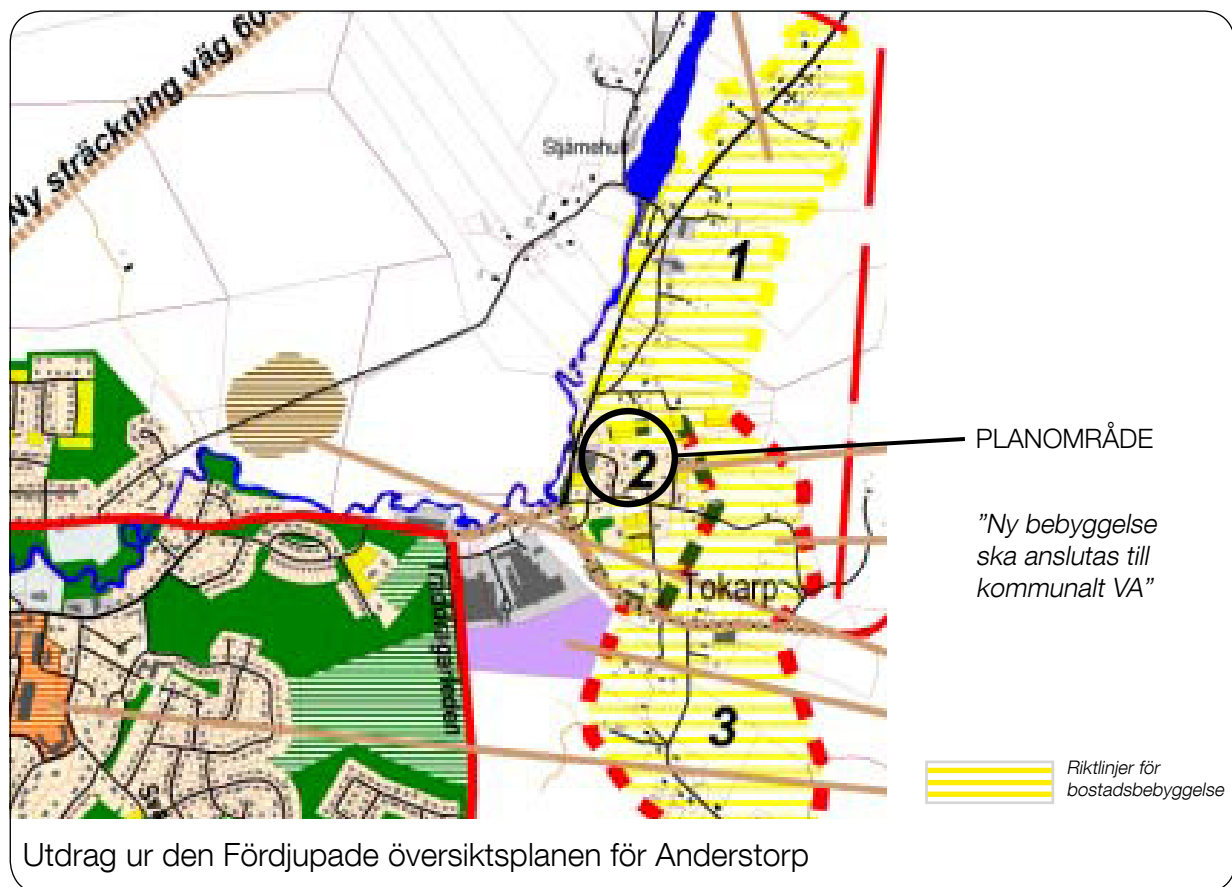
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Översiktsplaner

Den fördjupade översiktsplanen för Anderstorp (FÖP) antogs i maj 2005. I den är planområdet utpekade som riktlinjeområde för bostadsbebyggelse. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska ny bebyggelse anslutas till kommunalt VA.

Stjärnehult och Tokarp är två gamla byar som haft stor betydelse för den industriella utvecklingen i Anderstorp. Här finns fortfarande många industribyggnader från början av 1900-talet i sin ursprungliga miljö. Här finns även en del fina exempel på villor från senare delen av 1800-talet. Inom planområdet finns en villa som är utpekad i den fördjupade översiktsplanen som värdefull byggnad.



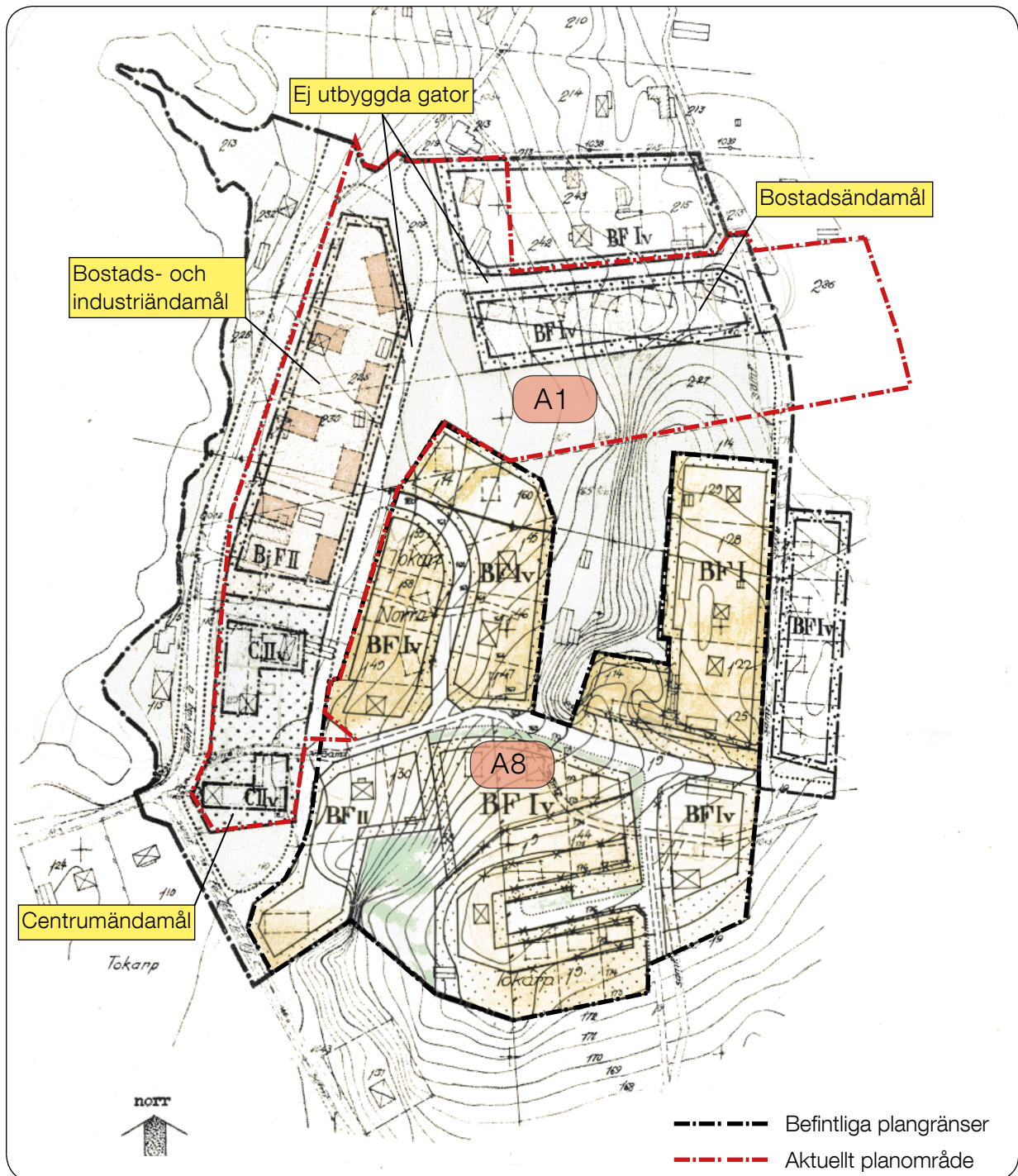
Riktlinjer ur FÖP:en

- Tokarp och Stjärnehult indelas i tre riktlinjeområden för bostadsbebyggelse; södra, mellersta och norra området. För respektive riktlinjeområde gäller:
 1. Ny bebyggelse kan tillkomma om kommunalt VA byggs ut.
 2. **Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt VA.**
 3. Enstaka hus kan tillkomma om anslutning kan ske till gemensamhetsanläggning, enskild lösning eller kommunalt VA.
- Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av byggnader och bebyggelsemiljöer med särskilda värden ska värnas. Särskild hänsyn ska tas till utpekade byggnader och bebyggelsemiljöer vid detaljplanläggning och bygglovgivning.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplanen A1 som upprättades 1956. Planen möjliggjorde centrumändamål (C) i två våningar i områdets södra del utmed Gnosjövägen. Område för bostads- och industriändamål (Bj) planerades norr om centrumändamålet. I områdets norra och östra delar är det planlagt för friliggande bostäder (B) i en våning. Mellan de olika bostadsdelarna är det planlagt för allmän platsmark park eller plantering.

Inom området finns en planerad gata parallellt med Gnosjövägen som inte har blivit fullt utbyggd. Det finns även en planerad väg i områdets östra del som var tänkt att knyta ihop östra och västra delen av området, som ej har byggts ut.



Gällande detaljplaner (A1 & A8)

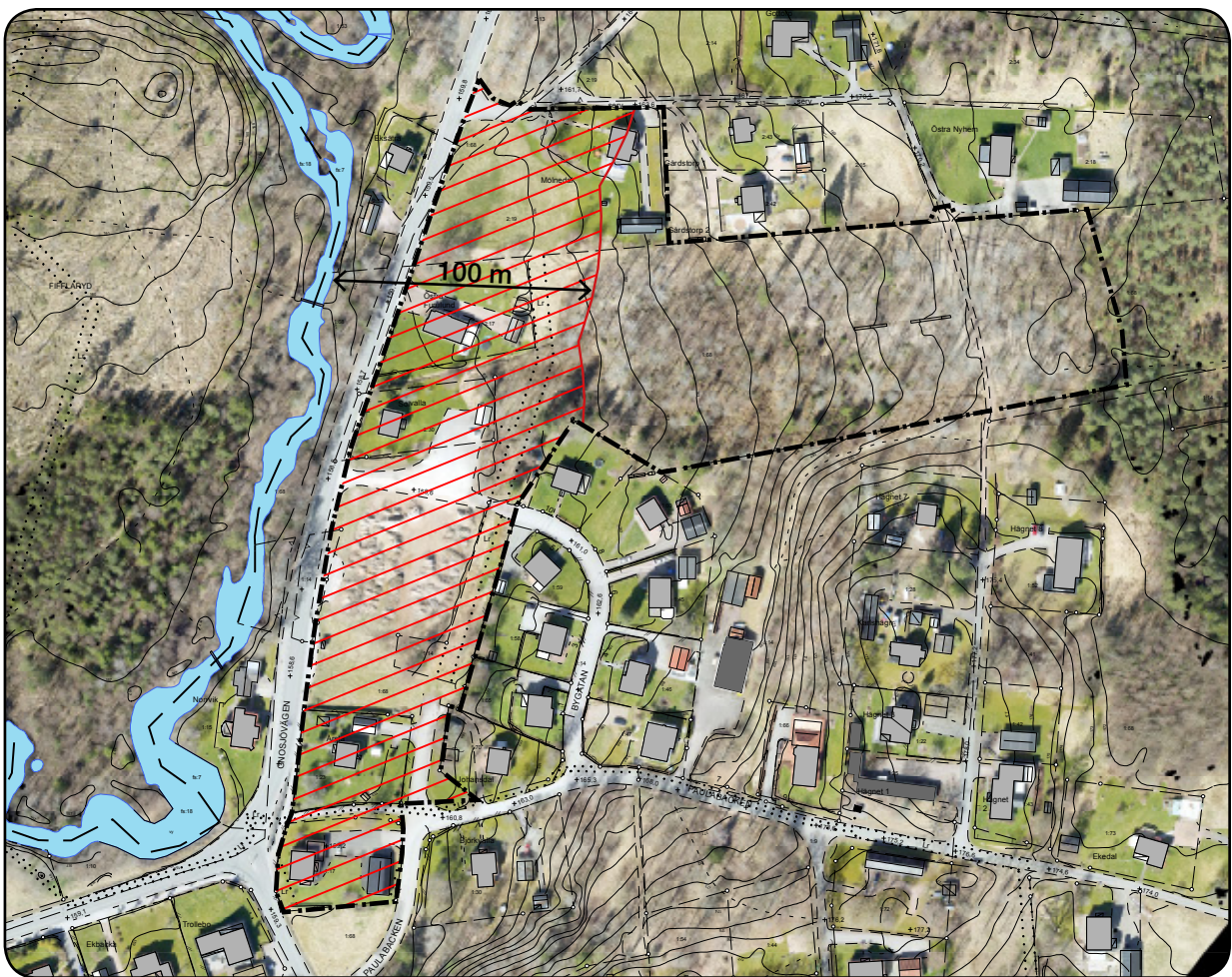
UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Enligt miljöbalken 7 kap. 18 g § återinträder det automatiskt när en detaljplan ersätts eller upphävs. Kommunen får enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) upphäva strandskyddet vid beslut om antagande av detaljplanen om det finns särskilda skäl. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga den allemansrättsliga tillgången till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Ett område med en bredd på 100 meter från Anderstorpåns strandkant är reglerat med strandskydd, vilket innebär att delar av det aktuella planområdet berörs av strandskydd. Planens genomförande förutsätter ett upphävande av strandskyddet inom planområdet.

Område för upphävande

Strandskyddet upphävs inom planområdet för de delar som berörs av strandskyddet.



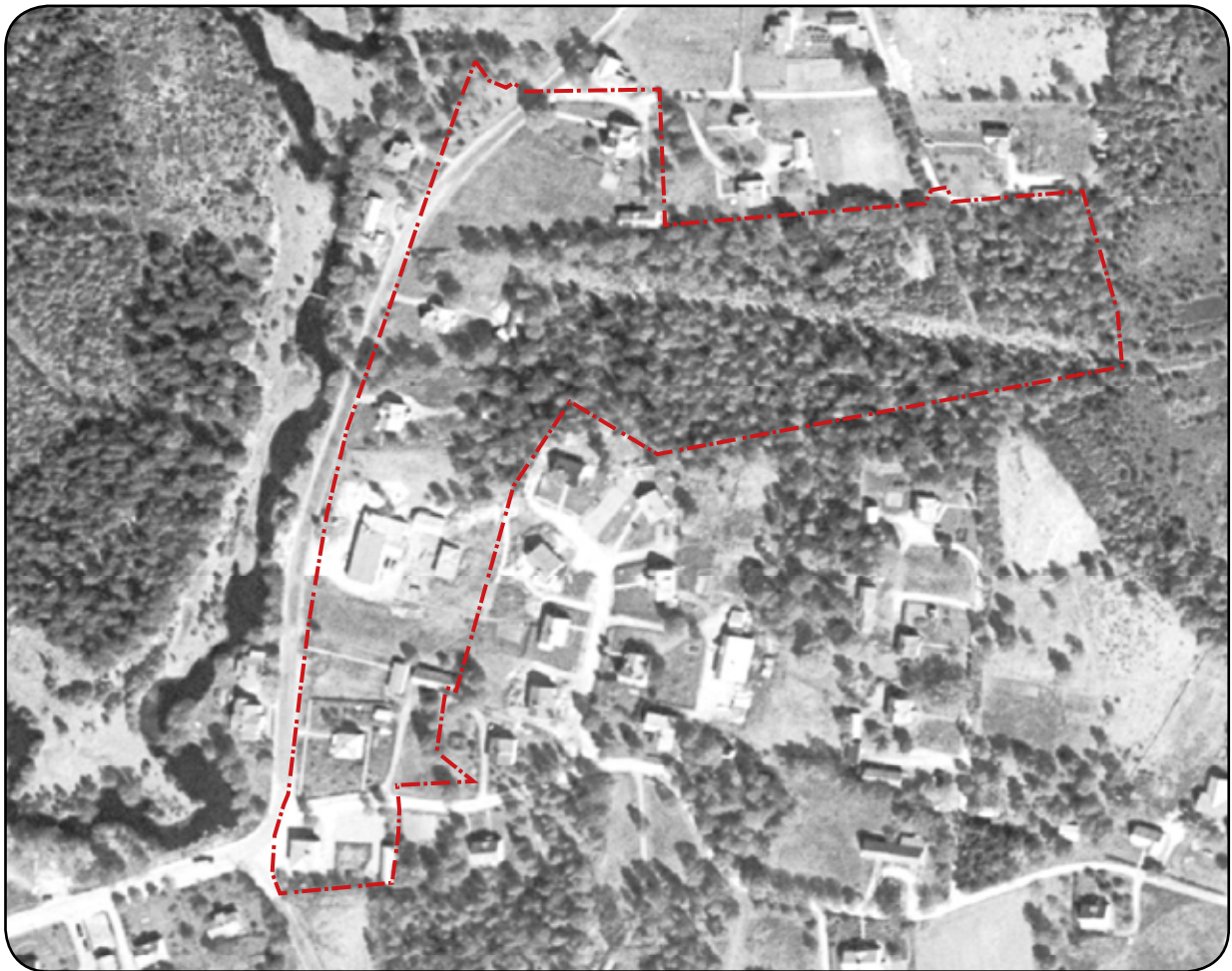
Strandskydd som upphävs inom planområdet

Strandskyddets syfte

För att kunna avgöra om upphävandet av strandskyddet är lämpligt måste en tydlig beskrivning av planområdets värden utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras.

Befintliga naturvärden och planens konsekvenser

Marken inom området som berörs av strandskyddet är till största del ianspråktagen för bostäder och här finns även en obebyggd tomt där det tidigare har funnits en industri (Nilenfors trappindustri). Den natur som finns inom området som berörs av strandskydd består av en klippt gräsyta samt en del av ett skogsområde med blandad lövskog. Dessa har inte bedömts innehålla några påtagliga djur- eller naturvärden. Naturvärdena inom området finns framförallt i skogsområdet i öst. Inom det strandskyddade området finns en ek som är särskilt värdefull ur biologisk synpunkt.



Ortofoto ca 1960

Naturvärden så som djur- och växtlivets livsvillkor bedöms inte påverkas på ett negativt eller oacceptabelt sätt av den nya detaljplanen eftersom området som berörs av upphävande av strandskydd till största del redan är ianspråktaget och saknar betydande naturvärden. Det område som inte är ianspråktaget i dagsläget som i planen avses bebyggas är den nordvästra delen av planområdet samt delar av skogsområdet öster om befintliga bostäder. Dessa områden är lokaliserade på mark som idag består av en öppen klippt gräsyta samt skog med blandad lövskog och dessa delar har inte bedömts värdefulla utifrån ett natur- och djurlivsperspektiv. Befintligt dike centralt i området avses i aktuell plan att planläggas som naturområde med möjlighet att fortsättningsvis anordna dagvattenlösningar. Den värdefulla eken centralt i området har beaktats i planens utformning och skyddas med en särskild planbestämmelse.

Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser

Området som berörs av strandskydd utgörs idag till största del av befintliga bostadstomter samt mark som tidigare varit bebyggd med en industribyggnad. Området mellan planområdet och Anderstorpån har sedan länge använts som vägområde, Gnosjövägen, som länge var den stora vägen mellan Anderstorp och Gnosjö.

Allmänhetens tillgänglighet bedöms inte påverkas negativt med aktuell plan. Stora delar av de ytor som berörs av upphävandet av strandskyddet är redan ianspråktaga.

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det framför allt punkterna 1 och 2 som åberopas.

1. Ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. Ett område som genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Motiv för upphävande av strandskydd

Upphävandet av strandskyddet avser till största delen ett område som redan har tagits i anspråk av privata fastigheter med tillhörande bebyggelse. Upphävandet av strandskyddet omfattar inte ett sådant område som behövs för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet genom fri passage enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken. Planområdet är ianspråktaget före strandskyddets införande och är avskilt från området närmast strandlinjen med en 7 meter bred väg med ca 760 fordon/dygn. Allmänhetens tillträde till strandområdet försämrats inte och växt- och djurliv bedöms inte påverkas negativt.

Kommunen bedömer att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att planförslaget inte kommer att ha en negativ påverkan på allmänhetens tillgänglighet till platsen eller dess naturvärden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

I planområdets västra del är marken till största del ianspråktagen för bostäder. Här finns även en obebyggd tomt där det tidigare har funnits en industri (Nilenfors trappindustri). Nordöstra delen inom området består av ett skogsområde med blandad lövskog i varierande ålder, där de äldsta träden är omkring 50-60 år. Området har fuktiga markförhållanden och avvattnar till viss del mossen i öst som ligger högre än planområdet. Skogen domineras av björk, asp och rönn med inslag av tall, ek och al. I de östra delarna finns några yngre uppvuxna ekar, äldre tallar och några få äldre granar. Inom hela området finns också små uppslag av ek något mer sporadiskt.



Östra delen av planområdet



Tidigare plats för Nilenfors trappindustri

Naturvärdena i området har inventerats och bedömts av ekolog Bengt-Göran Ericsson och planarkitekt Hanna Seger, Gislaveds kommun. Marken sluttar mot väst och är frisk till fuktig och blöt på vissa ställen, vilket ger särskilda förutsättningar för växter och djur. Området i sin helhet har värde som blandad lövskog med varierande ålder i ett landskap annars dominerat av gran, ofta likåldrig. Den täta undervegetationen ger bra förutsättningar för smådjur.

Ekar är särskilt värdefulla ur biologisk synpunkt och finns inom hela området. Utöver ekarna och de speciella förutsättningarna noteras inga höga naturvärden.

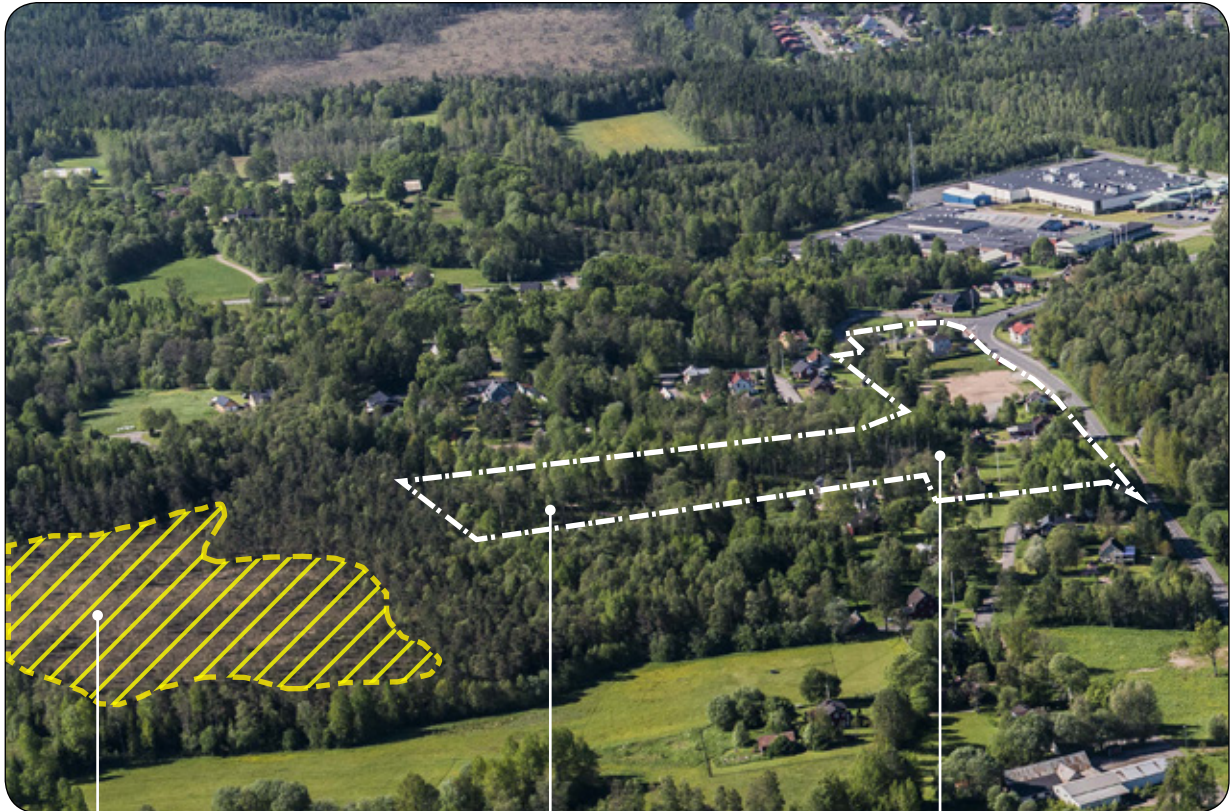
Centralt i områdets västra del finns en ek som anses vara värd att bevara. Eken är uppskattningsvis mellan 90 - 120 år gammal och har fått utvecklas förhållandevis fritt med en krona som sträcker ut sig åt alla håll. Då stora delar av planområdet kommer att tas i anspråk för bostadsändamål finns det risk att området i framtiden kommer sakna stora träd. Eken anses därför värd att bevara och kommer fungera som ett boträd för svampar, insekter och fåglar under lång tid. Vid markarbeten i närheten av trädet är det viktigt att ta hänsyn till eken och se till att den skyddas från körning med maskiner, schaktning och upplägg av schaktmassor.

I plankartan har eken markerats med bestämmelsen n₁ "trädet skall bevaras".



Skyddsvärd ek

Inga särskilda naturvärden finns sedan tidigare dokumenterade inom området förutom att de allra västligaste delarna av Stormossen tangerar områdets östligaste del. Stormossen är ett större mossekomplex som breder ut sig öster om Tokarp och som i Naturvårdsverkets våtmarksinventering bedömts ha vissa naturvärden, naturvärdesklass 3 (fyrgradig skala 1-4, klass 1 har högst naturvärden).



STORMOSSEN

SKOGSOMRÅDE

PLANOMRÅDE

Från grusvägen som korsar området går det en väl använd strövstig som till synes leder ut mot mossen. Öppningen ut är en kvalitet för området och grusvägen bildar en naturlig avgränsning för eventuell anläggning av tomtmarker.

Planförslaget innebär att skogsmarken inom planområdet kommer att tas i anspråk för bostäder och kommunala gator.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar neråt från öst till väst. Som högst är det 171 möh i områdets östra gräns. Lägst är det vid plangränsen mot Gnosjövägen med en höjd på 158,5 möh.

En översiktlig grundundersökning har genomförts av Civilingenjör SVR Arne Ohlson, Konsulterande Ingenjörbyrå AB (1972-01-18). Enligt undersökningen består de allmänna grundförhållandena i området av ett övre lager av organiskt material. Materialet består av mylla eller torv på mo, delvis grus, sand och i någon punkt mjäla med berg i dagen på flera ställen. Mon innehåller ofta rikligt med sten och är genomgående fast lagrad. I öster gränsar planområdet till Stormossen som bör undantas från bebyggelse.

I samband med genomförd grundundersökning (Civilingenjör SVR Arne Ohlson, Konsulterande Ingenjorsbyrå AB, 1972-01-18) togs ett prov av grundvattennivån i planområdets östra del. Vid provtagningstillfället låg grundvattennivån ca 1,0 meter under markytan. Det har även gjorts mätningar av grundvattennivån i planområdets västra del i samband med att det gjordes en miljöteknisk markundersökning (NIRAS Sweden AB, 2013-05-21). Vid provtagningen låg grundvattenytan mellan 1,0 - 1,5 meter under markytan.

Enligt undersökningen bedöms de geotekniska förhållandena vara sådana att de ej hindrar eller ger allvarliga restriktioner för genomförandet av förslag på exploatering inom området. Eftersom grundvattnet är högt ska endast källarlösa hus tillåtas inom området.

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.

En markradonmätning har genomförts inom området (*Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, 2017-04-12*). Undersökningen visar att gränsvärdet för sand och silt, som huvudsakligen förekommer, ska klassas som normalradonmark (10 - 20 kBq/m₃). I de utförda mätningarna visar 4 av totalt 11 mätpunkter på mer än 10 kBq/m₃. Mot bakgrund av detta rekommenderas att framtida byggnation anpassas till att marken utgörs av normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande.

Mätningar har visat att höga radonhalter är vanligt även utanför högriskområden. Detta innebär att all nybyggnation bör utformas på ett sådant sätt att gällande gränsvärden inte överskrids. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Förorenad mark

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



Tomt där Nilenfors trappindustri tidigare bedrivit verksamhet

På en av fastigheterna i planområdets västra del har flera verksamheter bedrivits under årens lopp. Den första byggnaden uppfördes på 1920-talet och byggdes om- och till i olika omgångar fram till 2014 då byggnaden revs. Här tillverkades råttfällor fram till 1950-talet. I en del av fabriken arbetade man med metaller under åren 1920 - 1959, det är okänt vad som tillverkades. År 1953 började Nilenfors tillverka inomhustrappor av trä i fabriken och bedrev verksamheten till december 2011. I tillverkningen ingick limning och ytbehandling av trä.

NIRAS Sweden AB har genomfört två miljötekniska undersökningar på platsen där Nilenfors trappindustri tidigare bedrivit verksamhet. Den första undersökningen gjordes i maj 2013 och efter att byggnaden rivits gjordes en kompletterande undersökning i december 2014.

Vid den första mark- och grundvattenundersökningen påvisades inga överskridanden av nuvarande rikt- och gränsvärden. En bedömning gjordes då att området utanför byggnaden inte är förorenad. Den andra undersökningen utfördes på området där byggnaden tidigare stått och inga föroreningar i mark påvisades. Grundvattnet hade högre halter av nitrit, sulfat, COD_{Mn} och turbiditet, vilket innebär att grundvattnet inte bör användas som dricksvatten utan föregående rening.



Provtagningsområde, VOS (2017-02-28)

Vatten och samhällsteknik AB (VOS) gjorde i februari 2017 en miljöteknisk utredning på tomten där Nilenfors trappindustri tidigare bedrivit verksamhet. Miljökontrollen gjordes för att utreda om platsen påverkats av de misstänkt förorenade upplagsmassor som lagrats där tillfälligt vid två tillfällen (2015 och 2016). Arbetet riktades till att analysera de övre jordlagren på fastigheten med fokus på de områden där upplag av misstänkta förorenade massor förekommit. Det togs även två grundvattenprover i de befintliga grundvattenrören. Provtagningen visade att PAH-M och PAH-H halterna översteg värdena för KM (känslig markanvändning) i en provtagningspunkt och i samlingsproverna A och D (se karta nedan). I övrigt detekterades inte några anmärkningsvärda parametrar. Utifrån resultatet från grundvattenproverna bedöms vattnet inte vara förorenat.

VOS har gjort bedömningen att det som är markerat med rutnät (se kartan ovan) inte är lämpligt för byggande av bostäder i dagsläget. Sanering bör inledas genom att det översta marklagret (förslagsvis 0-0,4 m.u.my.) i ruta A och D avlägsnas och transporteras bort för godkänt mottagande/lagring, därefter bör en ny provtagning utföras. Endast området där upplagsmassor lagrats bedöms vara intressant för ytligare provtagning. Eftersom undersökningen varit översiktlig med stort avstånd mellan provpunkterna kan risken för förekomst av eventuella hotspots mellan provpunkterna inte uteslutas. Man bör vid framtida schaktarbeten därför vara observant på eventuella avvikelser i lukt eller färg, vilket kan vara tecken på förorening. Innan marken kan bebyggas ska föroreningarna saneras så det uppfyller riktvärdena för KM. I plankartan finns en bestämmelse om att marken ska saneras innan bygglov kan beviljas.

I övrigt finns det inga misstänkta förorenade områden inom planområdet. Marken i planområdets östra del har inte varit bebyggd i modern tid och risken för markföroreningar bedöms vara liten.

Fornlämningar och kulturminnen

Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvaret för kulturmiljön delas av alla, såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas.

I planområdets nordöstra del finns en villa från 1880-talet vilken kan kopplas till utvecklingen av industrier i området Stjärnehult och Tokarp. Byggnaden har pekats ut i den fördjupade översiktsplanen som värdefull byggnad men har genomgått en hel del förändringar. Villan bedöms inte behöva ett utökat skydd i detaljplanen genom t.ex. en planbestämmelse. För mer information se delen under "Bebyggelse".



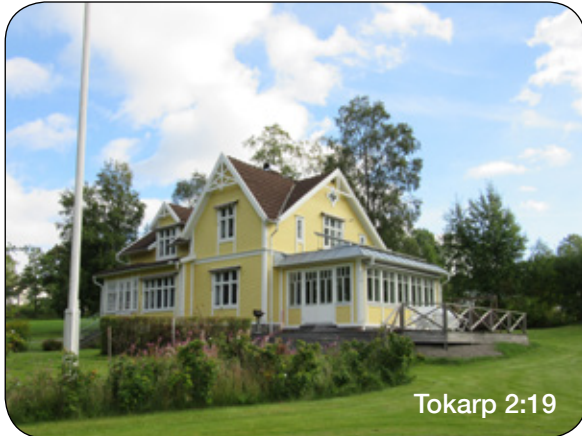
Befintligt bostadshus inom planområdet. Utpekad i FÖP:en som värdefull byggnad.

Inom planområdet finns inga kända eller registrerade fornlämningar. Kommunen har i samråd med länsstyrelsen gjort bedömningen att inga vidare arkeologiska insatser krävs.

Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen. För att genomföra ingrepp som kan påverka en fornlämning ska tillstånd först sökas hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får endast lämna ett sådant tillstånd om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består till största del av friliggande villor. Öster om planområdet, längs med Bygatan, är de flesta husen uppförda under 1950- och 60-talet. Övriga byggnader i och omkring planområdet är uppförda under början av 1900-talet. Byggnaderna utgörs till största del av envåningshus med inredd vind. Det finns även ett par byggnader i två våningar. Centralt i planområdet utmed Gnosjövägen har det tidigare funnits en industribyggnad som revs 2014.



I planområdets nordöstra del finns en villa från 1880-talet vilken kan kopplas till utvecklingen av industrier i området Stjärnehult och Tokarp. Byggnaden har pekats ut i den fördjupade översiktsplanen som värdefull byggnad men har genomgått en hel del förändringar. I Plan- och bygglagen anges att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet ska värnas och särskild hänsyn ska tas till byggnaden vid bygglovsprövning. Även om en byggnad anses ha ett skydds- eller bevarandevärde så innebär inte detta per automatik att inga förändringar eller tillbyggnader får ske. Det är dock viktigt att förändringar och tillbyggnader görs i samspel med det befintliga husets karaktär och att tillbyggnader underordnar sig det ursprungliga husets volym och skala. Här är anpassningar i t.ex. material, taklutningar och detaljer viktiga att tänka på för att få ett bra slutresultat. Villan bedöms inte behöva ett utökat skydd i detaljplanen genom t.ex. en planbestämmelse, men ovanstående hänsyn ska gälla.



Befintlig bebyggelse sydöst om planområdet

Planen kommer att inrymma relativt stora tomter i samma anda som redan befintliga. Möjligheten att skapa naturtomter med variation i fastigheternas utformning är stor vilket ger en samstämmighet med befintligt fastighetsbestånd.



Detaljplanen möjliggör för nya bostäder. För ändamålet bostäder är det boendet som ska vara huvudsyfte och det ska ha varaktig karaktär. Med användningen bostäder eller bostadsändamål menas även bostadskomplement av olika slag. Boendet är verksamhetens huvudsyfte och ska vara av varaktig karaktär.

Den tillåtna byggnadshöjden i området är 6,0 meter, vilket anses vara en lämplig höjd för att byggnader ska anpassas till den befintligt byggda miljön. Exploateringsgraden är 30 %. För större delen av planområdet regleras bebyggelsen med en planbestämmelse att endast friliggande villor får uppföras. Tomten där Nilenfors trappindustri tidigare haft sin verksamhet skulle kunna styckas av och användas som villatomter, parhus eller radhus. Inom planområdet är det möjligt att stycka av ca 10-12 tomter á 1700 - 2500 m².



Illustration för möjlig framtida markanvändning

Detaljplanen tillåter olika former av boende inom olika delar av området. Exempelvis är det möjligt att anlägga 8 st villatomter á 1500 m² i planområdets östra del och i den södra delen finns en yta på ca 5000 m² som kan användas för ytterligare 2-3 st nya villatomter eller ca 8 radhus med tillhörande parkeringsyta. Eftersom grundvattnet är högt i området tillåts endast källarlösa hus. De höga grundvattennivåerna gör att grundläggningsnivå bör ligga över nuvarande marknivå.

Bebyggelsen regleras även av punktprickad mark, "*marken får inte förses med byggnad*", längs med gatan på grund av trafiksäkerheten. Av samma anledning regleras möjligheten till utfarter med utfartsförbud.

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.

Gator och trafik

Planområdet är beläget i Tokarp öster om Anderstorp och avgränsas av Gnosjövägen i väster. Det finns inga utbyggda gator inom planområdet. Söder om planområdet ligger Paulabacken som är tillfarten till befintlig bebyggelse i området. Sydöst om planområdet ligger Bygatan som är en återvändsgatan och som ansluter till Paulabacken i söder. Trafikräkning för Gnosjövägen som genomfördes under hösten 2016 visar på ca 760 fordon/dygn varav 15 % är tung trafik. För övriga gator i området finns ingen trafikräkning och trafiken bedöms vara begränsad.

Den nya detaljplanen föreslår en förlängning av Bygatan med en ny anslutning till Gnosjövägen. Det planeras även en ny gata genom området för att kunna angöra de nya bostadstomterna. I planområdets östra del finns det möjlighet att koppla ihop den nya gatan med befintliga gator som ligger nordöst och sydöst om planområdet. Den nya gatan genom området föreslås få namnet Trappliden.

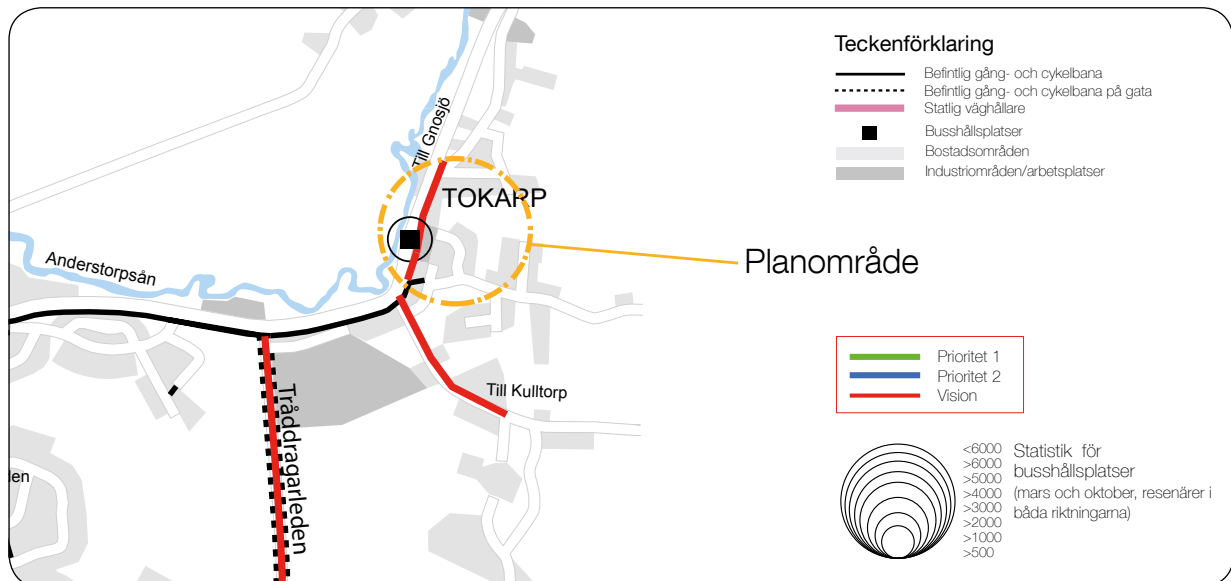
Längs med de nya gatorna kommer det att finnas möjlighet för kommunalt omhändertagande och rening av dagvatten och det kommer finnas möjlighet för fastighetsägarna att släppa ut en viss mängd vatten i detta system.

I plankartan föreslås utfartsförbud från angränsande fastigheter mot den nya korsningen Gnosjövägen/Bygatan. Anledningen till detta är att öka trafiksäkerheten.



Gång- och cykelvägar

Det finns befintlig gång- och cykelbana längs med Gnosjövägen mellan Tokarp och Anderstorp. En förlängning av gång- och cykelvägen längs med Gnosjövägen mot Gnosjö finns utpekat som vision i plan och handlingsprogrammet för utbyggnad av gång- och cykelvägar 2014-2016. Den nya detaljplanen bekräftar den befintliga gång- och cykelvägen i planområdets södra del.



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

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen ligger längs med Gnosjövägen i anslutning till planområdet. Härifrån går bussar mellan Smålandsstenar och Värnamo via Gislaved och Gnosjö.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

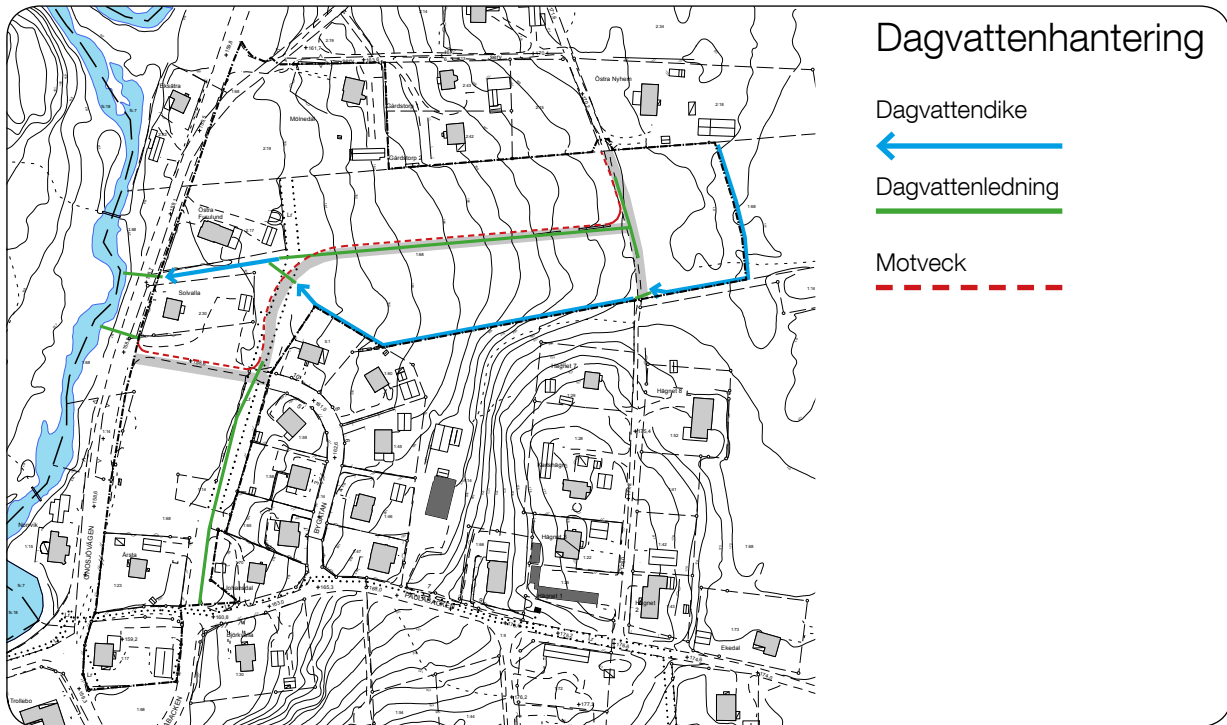
Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns delvis utbyggt inom området. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Anderstorp ska ny bebyggelse anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kommunen kommer att behöva flytta några av de gamla ledningarna och lägga dem inom gatumark för att säkerställa att samtliga nya fastigheter inom planområdet kan ansluta till det kommunala nätet.

Dagvatten

Delar av området är anslutet till kommunala dagvattenledningar. Många dagvattenledningar i Anderstorp leder direkt till Anderstorpsån och belastar ån. Enligt den fördjupade översiktsplanen får nya utsläpp inte tillkomma.

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

För att kunna ta hand om dagvattnet i området kommer flera diken anläggas i området. Längs med planområdets östra gräns, mot mossen, kommer ett dike anläggas för att ta hand om vatten från mossen. Vattnet leds sedan i ett dike längs med planområdets södra gräns och ansluter till befintligt dagvattendike i området västra del där dagvattnet renas innan det går vidare ut till Anderstorpån. Diket är flackt och vattnet hinner syresättas på sin väg mot ån. Större partiklar i dagvattnet blir kvar i diket.

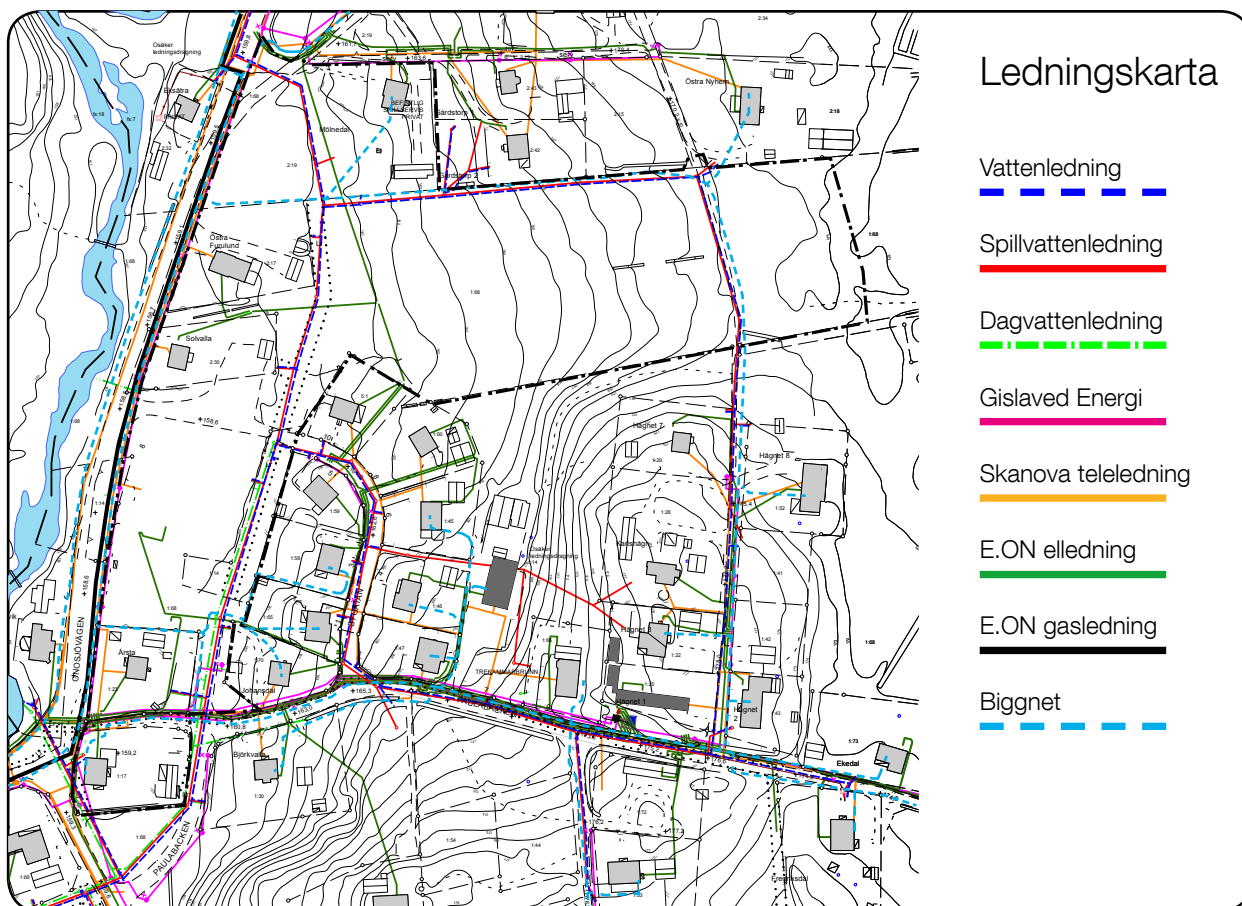


Ett bostadsområde med stora tomter bedöms inte tillför några större föroreningsmängder till dagvattnet. Ett yttligt rinnande dagvatten såsom ett öppet flackt dike räcker som rening av dagvatten från bostadsområdet. I plankartan planläggs naturmark för att möjliggöra områdets dagvattenhantering. Det kommer även att anläggas dagvattenledningar i gatorna som ansluts till befintligt dagvattennät i området.

Ledningar

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns utbyggt inom området. Här finns även ledningar från Gislaveds Energi, E.ON Elnät och teleledningar från Skanova. Centralt i området ligger några ledningar som korsar planområdet från norr till söder. Befintliga byggnader inom planområdet är idag anslutna till vatten-, avlopp-, dagvatten-, el-, tele- och bredbandsledningar.

Delar av befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar har ledningsrätt inom området. De vatten- och avloppsledningar som hamnar inom kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt. U-område (mark som är tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar) kring befintliga ledningar bör ej skapas om det inte är avsikten att ytterligare ledningar ska förläggas i ledningsstråken. U-områden planeras inom kvartersmark där befintliga kommunala ledningarna finns för att säkerställa att ledningarna kan ligga kvar.



E.ON Gas Sverige AB har en distributionsledning för natur- och biogas som löper längs med Gnosjövägen. Ledningen är inte lokaliserad inom planområdet, men för att säkertälla ledningens restriktionsområde på 5 meter finns det ett u-område inom planområdet längs med Gnosjövägen inom kvartersmark.

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.

Väster om planområdet finns idag en naturgasledning, E.ON Gas, som går längs med Gnosjövägen.

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 fordonstrafik på Gnosjövägen är cirka 760 fordon/dygn. Trafiken på övriga gator i området bedöms vara begränsad och inga ytterligare trafikräkningar har genomförts. 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 fler bostäder inom planområdet bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen.

Vatten

Väster om planområdet rinner Anderstorpån som är ett av Nissans större biflöden. Anderstorpån rinner från Gnosjö kommun genom Anderstorp och mynnar ut i Nissan 7 km söder om Gislaved. Den ekologiska statusen i Anderstorpån bedöms som måttlig på grund av höga halter av zink avsaknaden av öring samt fysisk påverkan i form av vandringshinder för fiskar. Den kemiska statusen uppnår inte god status på grund av höga halter nickel (vatten) och kvicksilver (fisk). Ån riskerar att inte uppnå god kemisk status 2021, detsamma gäller för den ekologiska statusen.

Många dagvattenledningar belastar idag ån och nya utsläpp får inte tillkomma enligt FÖP:en. 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.

Grundvattennivån ligger ca 1,0 - 1,5 meter under markytan. NIRAS Sweden AB har genomfört två miljötekniska undersökningar på platsen där Nilenfors trappindustri tidigare bedrivit verksamhet. Här togs prover på grundvattnet som visade på högre halter av nitrit, sulfat, COD_{Mn} och turbiditet, vilket innebär att grundvattnet inte bör användas som dricksvatten utan föregående rening.

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 Gnosjövägen som tangerar planområdets västra gräns. För att utreda vilka ljudnivåer från trafiken som planområdet utsätts för idag, samt vid prognostiserad trafikmängd om 20 år, har översiktliga beräkningar av trafikbuller gjorts. Planområdet utgör ett område där markanvändning ändras från bostads-, industri- och centrumändamål till att enbart tillåta bostadsändamål. Planområdet gränsar till Gnosjövägen som har en hastighetsbegränsning på 40 km/h inom området.

Beräkningarna har utgått från trafikflöden som erhållits av Gislaved kommuns tekniska kontor. Beräkningar har gjorts för dagsläget och för en framtidsprognos om 20 år. Beräkningarna för framtidsscenarioet har utgått från en prognostiserad trafikökning på 1 % per år.

Den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (*Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216*). Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en bostad om högst 35 m² gäller istället 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om ljudnivån på 55 dBA vid fasaden överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden inte överskrids och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden mellan kl 22.00 och 06.00.

För uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden, gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Om denna ljudnivå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl 06.00 och 22.00.

Gnosjövägen trafikeras i dagsläget av ca 760 fordon per årsmedeldygn, varav 15 % är tung trafik, med en medelhastighet på 58 km/h. Beräkningarna visar att utan åtgärd klaras 55 dBA (ekvivalent ljudnivå per dygn) vid fasad på cirka 8 meters avstånd från Gnosjövägens mitt. Ljudnivån bedöms inte överskrida riktvärdena på 55 dBA för utomhusnivåer vid någon av de befintliga bostadsbyggnaderna (ca 13 meters från vägens mitt). Beräkningarna är översiktliga och gjorda med bullerberäkningsprogram Buller VÄG version 8.6, Trivector AB.

Följande trafikmängder har legat till grund för beräkningarna

Väg	Trafikmängd 2017 [fordon/årsdygn]	Trafikmängd 2037 [fordon/årsdygn]	Andel tung trafik [%]	Skyltad hastighet [km/h]
Gnosjövägen	760	950	15	40

I framtiden kan bullernivåerna beräknas öka något i samband med att trafiken ökar. I framtidsscenarioet beräknas Gnosjövägen trafikeras av ca 950 fordon, varav 15 % är tung trafik, med en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Beräkningarna visar att utan åtgärd klaras 55 dBA (ekvivalent ljudnivå per dygn) vid fasad på cirka 9 meters avstånd från Gnosjövägens mitt.

Detaljplanen möjliggör ingen ny bebyggelse inom 9 meters avstånd från Gnosjövägens mitt. För att säkerställa detta regleras kvartersmarken mot Gnosjövägen med 6 meter prickmark, "*marken får inte försees med byggnad*". För att skapa en god bostadsmiljö är det viktigt att boende har tillgång till ostörda utomhusmiljöer. Detaljplanen medger möjlighet att skapa ostörda uteplatser, förutsatt att uteplatser anordnas på bostadshusens östra sida, hänsyn till detta ska tas i bygglovsprövningen. Riktvärdena för trafikbuller inomhus beaktas i bygglovsprocessen.

Verksamhetsbuller

Närmsta verksamhet är AB EBA Plast som ligger ca 100 sydväst om planområdet. Nedan redovisas riktlinjer gällande externt industribuller (Boverkets riktlinjer från april 2015). Nivåerna avser immissionsvärden vid bostäder och gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser. Gällande riktvärden innebär 60 dBA dagtid (06-18), 55 dBA kvällstid (18-22) och 50 dBA under natten (22-06). Utöver detta gäller även att maximala ljudnivåer (LF_{max} > 55 dBA) inte bör förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

AB EBA Plast har idag ett tillstånd med villkor som innebär att bullerbidraget från bolagets verksamhet ska begränsas så att det inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostäder än 50 dBA vardagar dagtid kl 07-18, 40 dBA nattetid kl. 22-07 och 45 dBA övrig tid. Den momentana ljudnivån på grund av verksamheten får nattetid vid bostäder inte överstiga 55 dBA. Eftersom AB EBA Plast ligger i anslutning till befintliga bostäder (ca 30 meter) bedöms deras omgivningspåverkan redan vara begränsad. Området bedöms inte påverkas av verksamhetsbuller.

Med hänsyn till befintlig bebyggelses placering och planområdets läge i orten bedöms detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormen för buller.

Verksamheter, brand- och explosionsrisk

Cirka 100 meter sydväst om planområdet på fastigheterna Tokarp 6:1 och Tokarp 2:57 finns registrerade miljöfarliga verksamheter. På fastigheten Tokarp 6:1 som ligger närmast planområdet har bl.a. AB EBA Plast sin verksamhet som består av högfrekvenssvetsning av plastfilm och stansning.

I Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" redovisas riktvärden för skyddsavstånd mellan bostäder och olika former av verksamheter. Riktvärdena utgör vägledning för integrering i såväl befintlig som ny bebyggelse. Till grund för riktvärdena ligger en sammanvägd bedömning av riskerna för miljö, hälsa och säkerhet. Individuell bedömning är dock alltid nödvändig. För plastbearbetande industrier rekommenderas ett skyddsavstånd på 200 meter till bostäder. Avstånd till närmaste bostadshus från AB EBA Plast verksamhet är endast 30 meter och ca 100 meter till planområdet. På fastigheten Tokarp 2:57, ca 250 meter sydväst om planområdet, bedriver AQ Holmbergs AB miljöfarlig verksamhet. Verksamheten består av formsprutning av plast samt tvättning och bearbetning av metall.



Avstånd till verksamheter

Den föreslagna markanvändningen enligt planförslaget bedöms inte förändra situationen för de befintliga verksamheterna eftersom de redan idag måste klara riktvärdena till befintliga bostäder på ca 30 meters avstånd. Detaljplanen berörs inte av de befintliga verksamheterna på fastigheterna Tokarp 6:1 och Tokarp 2:57.

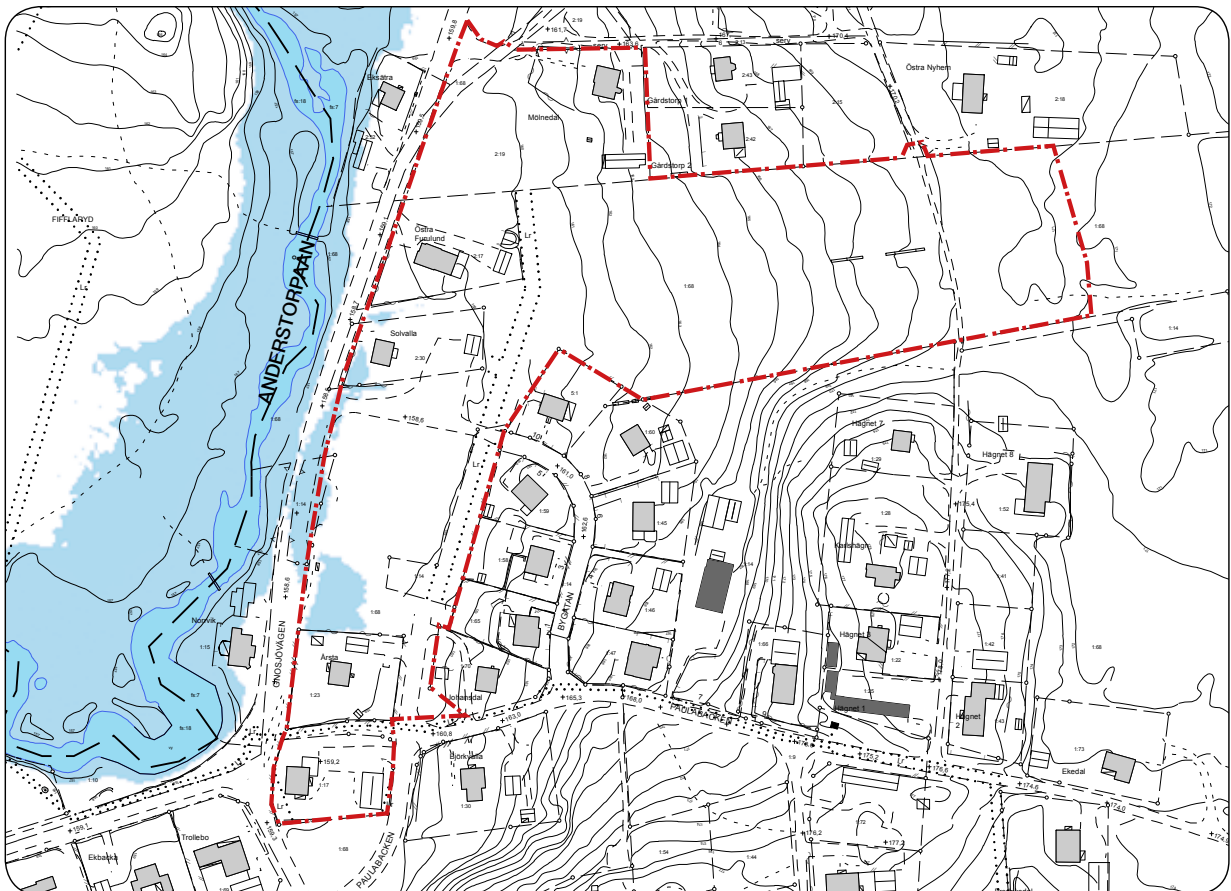
Området berörs inte av någon brand eller explosionsrisk. Brandfrågor som berör ny bebyggelse hanteras vid lov- och bygglovsprocessen.

Farligt gods

Enligt den fördjupade översiktplanen för Anderstorp är det viktigt att bli av med den tunga trafiken genom de centrala delarna av samhället. För att uppnå detta har väg 604, mot Gnosjö, flyttats ut väster om samhället. Detta innebär att den tunga trafiken som tidigare passerade vid aktuellt planområde, utmed Gnosjövägen, passerar nu utanför samhället. Trafikmätningar för Gnosjövägen som genomfördes under hösten 2016 visar att den tunga trafiken är cirka 110 fordon/dygn. Antalet fordon som transporterar farligt gods bedöms vara få och hastighetsbegränsningen är låg, inga åtgärder krävs för att minska olycksrisken.

Översvämning

Enligt den översvämningsskartering som gjordes av Ramböll för Anderstorpaån 2012 översvämmas ett avgränsat område i sydväst vid regn med återkomsttiden 50 och 100 år. Marknivån närmast Gnosjövägen inom planområdet varierar från cirka 158 till 159 m.ö.h. (RH2000). Marknivån på Gnosjövägen varierar mellan 158,6 och 159,5 m.ö.h.



Vid regn med återkomsttiden 100 år översvämmas marken mellan 158,0-158,5 m.ö.h (Översvämningskarta, Ramböll). I översvämningskarteringen har framtida klimatförändringar med ökade regnmängder tagit med i beräkningarna.

För att ta hänsyn till översvämningsrisken är det inte lämpligt med byggnader som kan skadas av vattennivåer på 158,5 m.ö.h. I plankartan finns en bestämmelse om att lägsta golvhöjd ska vara minst +159,0 meter över grundkartans nollplan för de delar som riskerar att översvämmas. Eftersom grundvattennivån är relativt hög inom planområdet finns även en planbestämmelse om att byggnader inte får ha källare.

Det finns inget ytvatten inom planområdet, men grundvattennivån är hög. På grund av detta kan grundvattennivån behöva sänkas under byggnader och dagvattnet tas omhand på lämpligt sätt.

För att kunna ta hand om dagvattnet i området kommer flera diken anläggas i området. Längs med planområdets östra gräns, mot mossen, kommer ett dike anläggas för att ta hand om vatten från mossen. Vattnet leds sedan i ett dike längs med planområdets södra gräns och ansluter till befintligt dagvattendike i områdets västra del och vidare ut till Anderstorpån. I plankartan planläggs naturmark för att möjliggöra områdets dagvattenhantering. Det kommer även att anläggas dagvattenledningar i gatorna som ansluts till befintligt dagvattennät i området. Fastigheter bör i första hand fördröja och eventuellt rena dagvatten på fastigheten, men där detta inte är möjligt kan fastigheterna anslutas till kommunalt dagvattennätet.

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: mars 2017

Beslut om granskning bygg- och miljönämnden: augusti 2017

Beslut om antagande bygg- och miljönämnden: november 2017

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

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

Avtal

Kommunen ska träffa avtal med exploatör eller fastighetsköpare. Tomterna inom området kommer att säljas för kommunens gällande tomtpris.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader som området genererar är arbetet med detaljplanen inklusive utredningar samt utbyggnad av gator med belysning. I detaljplanen är mark planerad för bostadsändamål på kvartersmark. En lantmåteriförrättning där bostadsfastigheterna styckas av behöver göras. Dessa initieras och bekostas av framtida köpare.

Kommunen ska bekosta sanering som behövs för att marken ska uppnå riktvärdena för känslig markanvändning och vara lämplig för bostadsändamål.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, översvämningsrisk o.s.v. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Intäkter

Kommunens intäkter kommer från markförsäljning.

Planekonomi

För att bygga ut området kommer kommunen att ha utgifter för detaljplan, markköp, gator, 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.

KOSTNADSBERÄKNING		
Intäkt		
Tomtförsäljning	1 910 000	
Kostnad		
Plankostnader	-200 000	
Administration	-100 000	
Gata	-765 000	
Belysning	-280 000	
Vägtrumma	-60 000	
Total kostnad	= -970 000	
Totalt exkl. VA	505 000	
VA kostnad		
VA	-1 465 000	(finansieras av VA-taxan)
Diken	-10 000	(finansieras av VA-taxan)

Tekniska frågor

Gator m.m

Gislaveds kommun ansvarar för att de allmänna gatorna byggs inom området. För mer info om gatorna, se avsnittet "Gator och trafik".

Vatten, avlopp och dagvatten

Bebyggelsen är idag ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet och kan även i fortsättningen var det. Kommunen kommer att behöva bygga ut nya vatten- och avloppsledningar i området för att kunna förse de nya fastigheterna med vatten och avlopp. När nya ledningar behöver anläggas kan de förläggas i gatumark.

Delar av området är i dag anslutna till kommunala dagvattenledningar som leder direkt till Anderstorpån. För att kunna ta hand om dagvattnet i området kommer kommunen att behöva anlägga diken i området. Det kommer även att anläggas dagvattenledningar i gatorna som ansluts till befintligt dagvattennät i området. 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. För mer info om dagvattenhanteringen, se avsnittet "Teknisk försörjning".

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.

Direkta konsekvenser som planen medför fastigheter

Fastigheter	Konsekvenser
Tokarp 1:68	- Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark och kan styckas av och försäljas. - Ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningarna ska upprättas inom kvartersmark.
Tokarp 1:14	Kommunen köper delar av fastigheten som berörs av detaljplanen.
Tokarp 2:15	Del av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gata och kan lösas in av kommunen.
Tokarp 2:18	Del av fastigheten planläggs som allmän platsmark, gata och kan lösas in av kommunen.

Servitut och ledningsrätt

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.

För de befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar inom planområdet ska ledningsrätter upprättas inom ett 6 meter brett område. Dessa områden säkerställs genom att de markeras som u-områden med prickmark i plankartan.

Ansvaret för att trygga rättigheten för el- och teleledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske antingen genom ledningsrätt eller servitut. Flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen är Andrea Barbuta, bygg- och miljöförvaltningen, Gislaveds kommun. I arbetet har dessutom stadsarkitekt Sven Hedlund, miljö- och hälsoskyddsinspektör Camilla Niklasson, utvecklingsledare Hanna Seger, stabschef Louise Skålberg, stadsträdgårdsmästare Ulrika Frimodig Lust, VA-chef Antti Vähäkari, projektör Rafeef Al-Saeedi och kultursekreterare Annika Blixt deltagit.

Gislaveds kommun, oktober 2017

Andrea Barbuta
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt

Detaljplan för Norra Tokarp del av fastigheten Tokarp 1:68 m.fl i Anderstorp

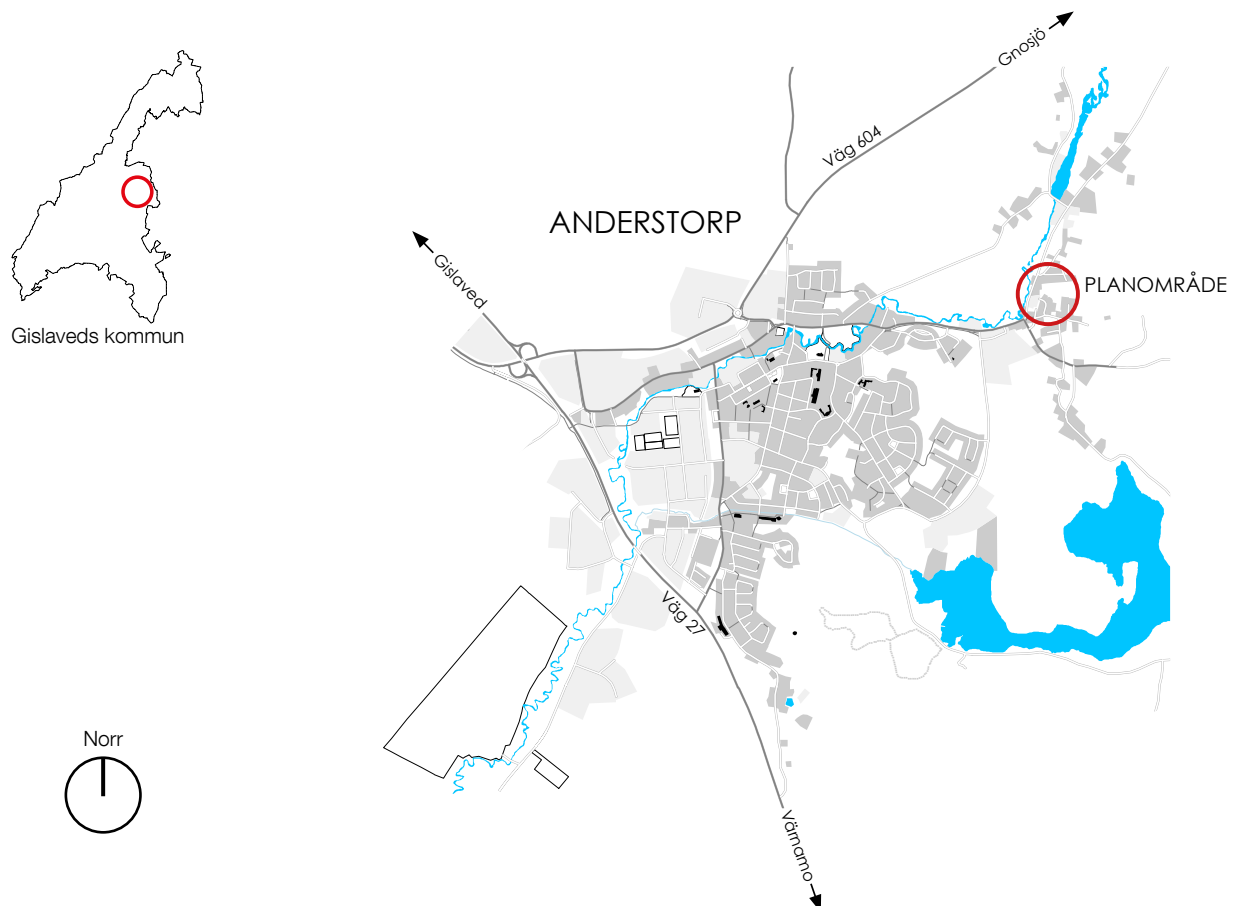
Gislaveds kommun, Jönköpings län

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 i Tokarp öster om Anderstorp. Tokarp utgör en av Anderstorps äldsta byar som haft stor betydelse för den industriella utvecklingen i Anderstorp. Här finns en del äldre bebyggelse och inom planområdet finns ett fåtal bostadsbebyggelser. En av bostadsbyggnaderna i området har pekats ut i den fördjupade översiktsplanen som värdefull byggnad. Centralt i planområdet utmed Gnosjövägen har Nilenfors trappindustri tidigare haft sin verksamhet, byggnaden revs 2014.

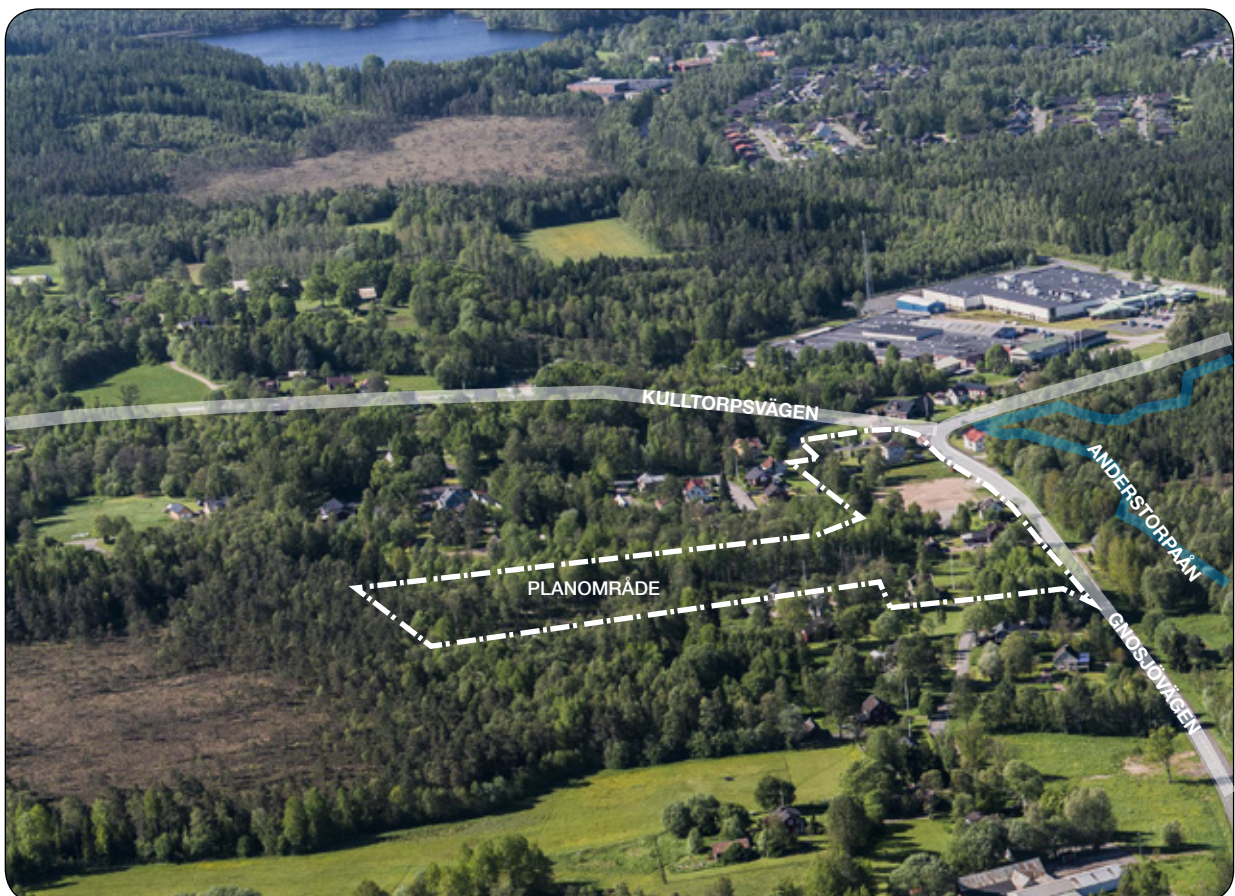


Vatten och samhällsteknik AB (VOS) gjorde i februari 2017 en miljöteknisk utredning på tomten där Nilenfors trappindustri tidigare bedrivit verksamhet. Provtagningen visade att PAH-M och PAH-H halterna översteg värdena för KM (känslig markanvändning) inom delar av området. VOS har gjort bedömningen att delar av det undersökta området inte är lämpligt för byggande av bostäder i dagsläget och marken måste saneras innan marken kan erbjudas för bostadsändamål.

Planområdets västra del är till största del ianspråktagen för bostäder. Här finns även en obebyggd tomt där det tidigare har funnits en industri (Nilenfors trappindustri). Nordöstra delen inom området består av ett skogsområde med blandad lövskog i varierande ålder. Området har fuktiga markförhållanden och avvattnar till viss del mossen i öst som ligger högre än planområdet. Skogen domineras av björk, asp och rönn med inslag av tall, ek och al.

Marken sluttar mot väst och är frisk till fuktig och blöt på vissa ställen. Området i sin helhet har värde som blandad lövskog med varierande ålder i ett landskap annars dominerat av gran, ofta likåldrig. Ekar är särskilt värdefulla ur biologisk synpunkt och finns inom hela området. Utöver ekarna och de speciella förutsättningarna noteras inga höga naturvärden.

Inga särskilda naturvärden finns sedan tidigare dokumenterade inom området förutom att de allra västligaste delarna av Stormossen tangerar områdets östligaste del. Stormossen är ett större mossekomplex som breder ut sig öster om Tokarp och som i Naturvårdsverkets våtmarksinventering bedömts ha vissa naturvärden, naturvärdesklass 3 (fyrgradig skala 1-4, klass 1 har högst naturvärden).



Snedbild över planområdet från norr

De allmänna grundförhållandena i området består av ett övre lager av organiskt material. Materialet består av mylla eller torv på mo, delvis grus, sand och i någon punkt mjåla med berg i dagen på flera ställen. Mon innehåller ofta rikligt med sten och är genomgående fast lagrad. I öster gränsar planområdet till en mosse som bör undantas från bebyggelse. Marken inom planområdet bedöms som lämplig att bebygga.

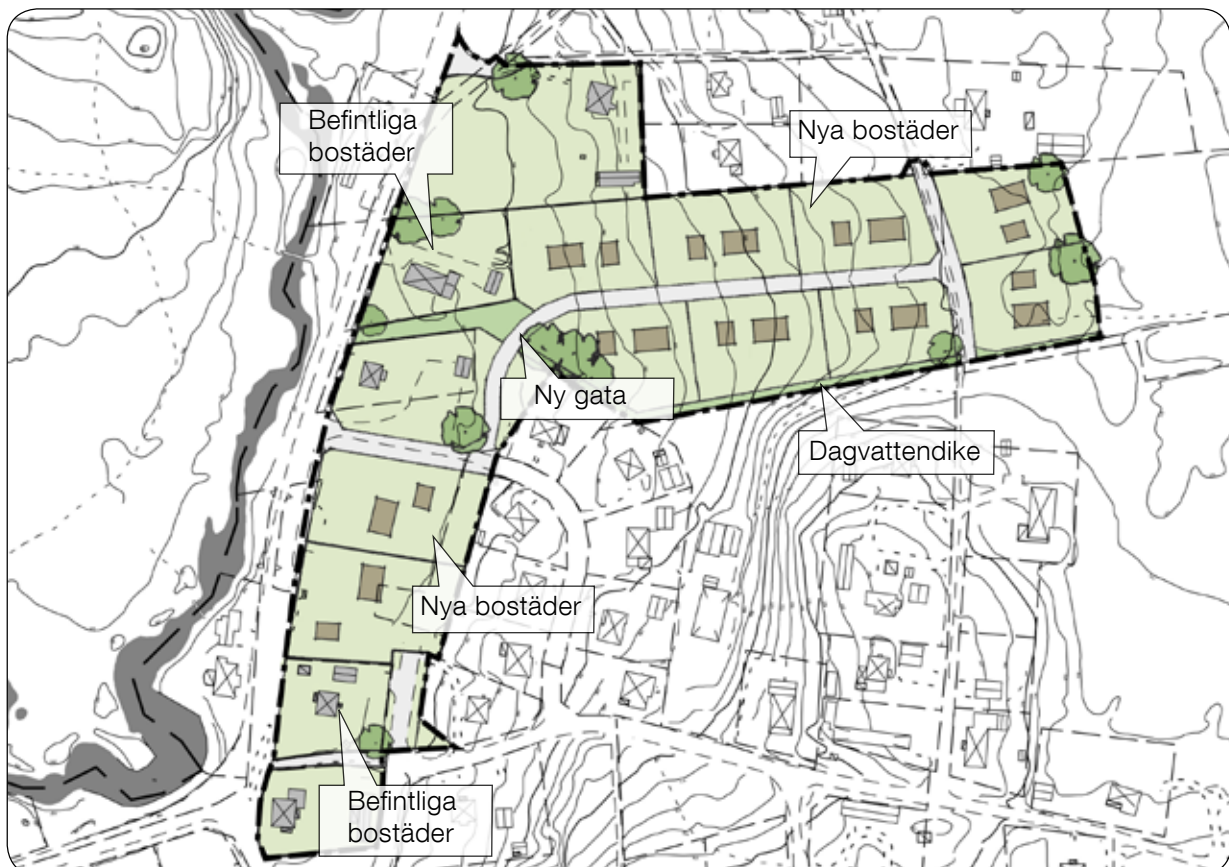
I samband med genomförd grundundersökning (Civilingenjör SVR Arne Ohlson, Konsulterande Ingenjorsbyrå AB, 1972-01-18) togs ett prov av grundvattennivån i planområdets östra del. Vid provtagningstillfället låg grundvattennivån ca 1 meter under markytan. Det har även gjorts mätningar av grundvattennivån i planområdets västra del i samband med att det gjordes en miljöteknisk markundersökning (NIRAS Sweden AB, 2013-05-21). Vid provtagningen låg grundvattenytan mellan 1,0 - 1,5 meter under markytan.

Enligt den översvämningskartering som gjordes av Ramböll för Anderstorpåns 2012 översvämmas ett avgränsat område i sydväst vid regn med återkomsttiden 50 och 100 år. För att ta hänsyn till detta är det inte lämpligt med byggnader som kan skadas av vattennivåer på 158,5 m.ö.h.

Området påverkas idag av buller från Gnosjövägen. En översiktlig bullerberäkning har gjorts för vägtrafiken på Gnosjövägen. Beräkningen visar att ljudnivån i dagläget överskrider riktvärdena något för utomhusnivåer ca 8 meter från Gnosjövägens mitt.

Ett område med en bredd på 100 meter från Anderstorpåns strandkant är reglerat med strandskydd. Planens genomförande förutsätter ett upphävande av strandskyddet inom planområdet. I plankartan finns en administrativ bestämmelse om upphävande av strandskyddet inom de delar av planområdet som berörs av strandskyddet.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen.



Planens styrande egenskaper

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder inom området. Intentionen är att utöka byggrätterna i området för att möjliggöra stora tomter med lantlig karaktär. Befintlig detaljplan i området tillåter bostäder, industri samt centrumändamål. Bestämmelserna industri och centrum är inte lämpliga inom området och bör därför ändras till bostadsändamål.

Detaljplanen föreslår användning för bostadsändamål för befintlig bebyggelse inom området. Skogsmarken i områdets östra del planläggs även för bostadsändamål för att möjliggöra ny exploatering inom området. Bebyggelsen regleras med en högsta byggnadshöjd på 6,0 meter inom hela området. Exploateringsgraden är reglerad till 30 procent av fastigheten.

För de delar där markföroreningar påträffats inom området ska marken saneras innan marken kan erbjudas för bostadsändamål.

Inom området planeras nya gator, bland annat en förlängning av Bygatan till Gnosjövägen. Den nya gatan, Trappliden, planläggs för att kunna angöra de nya bostadstomterna.

Översiktliga bullerberäkningar för Gnosjövägen visar att utan åtgärd klaras riktvärdet för buller på 55 dBA (ekvivalent ljudnivå per dygn) vid fasad på cirka 9 meters avstånd från vägmitten. Detaljplanen möjliggör ingen ny bebyggelse inom 9 meters avstånd från Gnosjövägens mitt. För att säkerställa detta regleras kvartersmarken mot Gnosjövägen med 6 meter prickmark, *"marken får inte förses med byggnad"*.

I planområdets sydvästra del finns det risk för översvämning. För att marken trots detta ska vara lämplig att exploatera införs bestämmelser om att lägsta golvhöjd ska vara minst +159,0 meter över grundkartans nollplan för de delar som riskerar att översvämmas.

Planens tänkbara effekter

Med detaljplanens genomförande kan bebyggelsen i området göras 6,0 meter hög och 30 procent av fastigheten får bebyggas. Industri- och centrumändamål i befintlig detaljplan ändras till bostadsändamål.

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

Planens genomförande innebär att en ny gata genom området behöver anläggas med ny anslutning till Gnosjövägen.

Bedömning

Delar av marken inom planområdet måste saneras innan den kan bedömas som lämplig att bebygga. I övrigt bedöms marken inom planområdet som lämplig att bebygga och planens påverkan på miljön som liten.

Inga miljömål, miljökvalitetsnormer eller riksintresse påverkas negativt.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därmed erfordras ingen miljöbedömning.

Gislaveds kommun, oktober 2017

Andrea Barbuta
planarkitekt

Bilaga 1
Checklista behovsbedömning

Bilaga 2
Namnförslag, ny gata

Detaljplan för Norra Tokarp del av fastigheten Tokarp 1:68 m.fl i Anderstorp

Gislaveds kommun, Jönköpings län

BILAGA 1: 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 och bebyggelse
Mark				X					Hushållningen av mark anses vara god då området till stor del redan är anspråktagen mark. Skogsmarken som exploateras bedöms inte ha något större bevarandevärde
Vatten							X		Planområdet berör inget ytvatten, men grundvattennivån i området är hög och inga föroreningar från gatumark ska spridas till grundvattnet
Riksintresse									
Naturvård								X	
Kulturmiljövård								X	
Infrastruktur								X	
Friluftsliv								X	
Jordbruk								X	
Kulturmiljö och landskapsbild									
Stads- och landskapsbild			X						Landskapsbilden kommer att förändras då skogsmarken inom området tas ner
Fornminne								X	Regleras enligt kulturminneslagen
Kulturrehistorisk miljö				X					Särskild hänsyn till utpekade byggnader ska tas vid bygglovsprövning
Natur									
Naturresevat								X	
Natura 2000								X	
Växt- och djurliv			X						Befintlig skog kommer behöva avverkas vid en exploatering av området
Biotopskydd								X	
Områdes- och störningsskydd								X	

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Påverkan på vatten									
Strandskydd							X		Strandskyddet upphävs inom planområdet
Dagvatten		X							Fler hårdgjorda ytor innebär mer dagvatten. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala dagvattennätet
Grundvatten							X		
Föroreningar									
Förorenad mark				X					Förorenad mark inom området ska saneras innan bygglov kan beviljas.
Avfallshantering							X		Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheten
Hälsa (planens påverkan på människor)									
Buller, trafik							X		
Buller, verksamheter								X	
Luftkvalitet								X	
Radon							X		Enligt kommunen översiktliga radonkartering befinner sig området inom låg - och normalriskområde. Radonskyddat byggande rekommenderas
Strålning, vibrationer och ljus								X	
Säkerhet									
Trafik			X						Högre exploatering i området kan generera mer trafik i området. Ny gata med utfart mot Gnosjövägen
Brand							X		
Explosion							X		
Översvämning			X						Det finns risk att delar av området översvämmas. Lägsta golvhöjd ska vara minst +159,0 meter över grundkartans nollplan
Ras och skred								X	
Farligt gods			X						Transporter med farligt gods bedöms vara få och hastighetsbegränsningen i området är låg. Inga åtgärder bedöms krävas för att minska olycksrisken

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Planer och program									
Översiktsplaner							X		Detaljplanen följer intentionerna i FÖP:en.
Gällande detaljplaner					X				Planen säkerställer befintlig användning, samt möjliggör ny bostadsbebyggelse.
Pågående planläggning								X	
Mellankommunala intressen								X	

Kommunens bedömning

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

Miljöbedömning behövs	
Miljöbedömning behövs inte	X

Handläggare: Andrea Barbuta

Datum: augusti 2017

BILAGA 2: NAMNFÖRSLAG, NY GATA

FÖRSLAG PÅ NYTT GATUNAMN, NORRA TOKARP

Namnberedningsgruppen har fått i uppdrag att lämna förslag på nytt gatunamn till lokalgata i samband med framtagandet av ny detaljplan för Norra Tokarp, del av Tokarp 1:68 mfl.

BAKGRUND

Områdesnamn

Inom det aktuella planområdet har det under många år funnits en trappindustri. Gatans sträckning in i området och nivåskillnaden på platsen har också påverkat namnförslaget.

För att skapa en historisk anknytning till trapptillverkningen och för att relatera till den nivåskillnad som finns i området föreslås gatan in i området få gatunamnet Trappliden.

Lid är ett gammalt ord som betyder sluttning (se t.ex. - Agertz J, Om ortnamn i Jönköpings län, Småländska kulturbilder 2008, Jönköping 2008).

Namnberedningsgruppens förslag är:

- att **Trappliden** – används som nytt gatunamn

I arbetsgruppen för namnberedning ingår:

Gunnel Johansson, bygg- och miljöförvaltningen

Irene Ljungskog, kommunstyrelseförvaltningen

Annika Blixth, kulturförvaltningen