

Planens beteckning
Antagen av BMN
Vunnit Laga kraft
Genomförandetiden slut

SM 94
2019-03-26
2019-04-22
2024-04-22

Detaljplan för

Villstads-Haghult 1:218 m.fl.

i Smålandsstenar

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Standard planförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
mars 2019

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

Markägoförhållanden

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

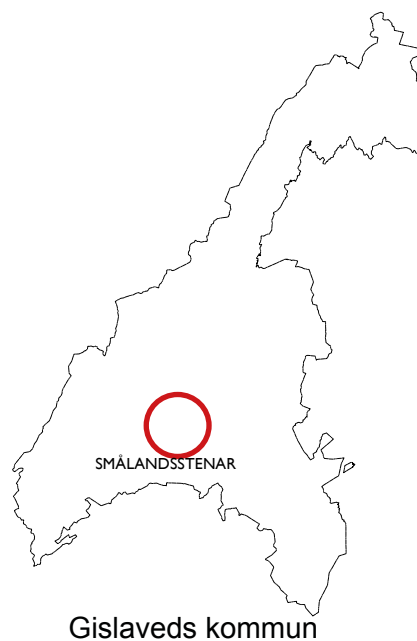
Bedömning

Bilagor

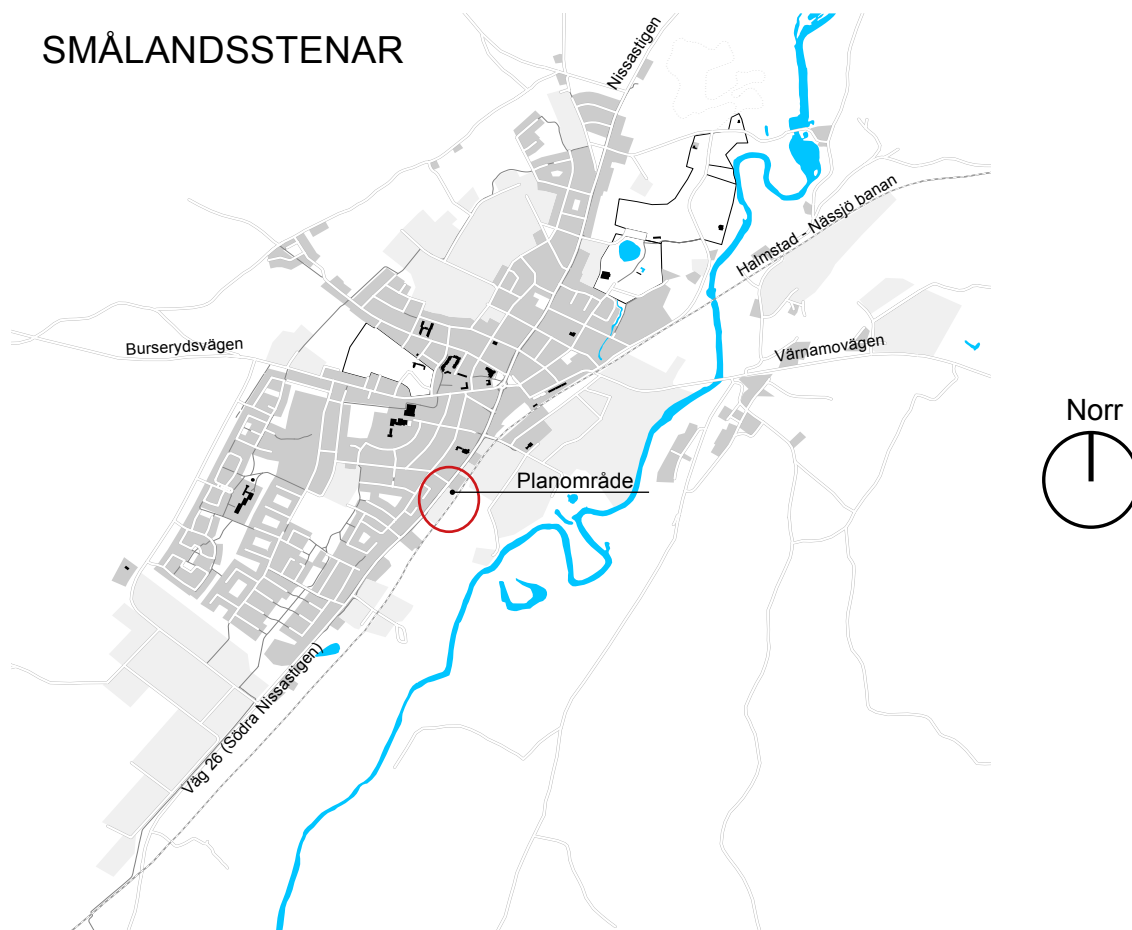
Checklista behovsbedömning

HANDLINGAR

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



SMÅLANDSSTENAR



SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i sydöstra Smålandsstenar, cirka 0,5 kilometer söder om ortens centrum, utmed väg 26 (Södra Nissastigen) och järnvägen. Planområdets totala areal omfattar ca. 1,5 ha.

Området inrymmer fastigheterna Villstads-Haghult 1:218, del av Villstads-Haghult 1:158 och en sträcka av väg 26. All mark inom området utanför vägen är privatägd medan väg 26 är en statlig väg.

Planområdet avgränsas i väster av bostäder i form av parhus, i öster av järnvägen, i norr av bilförsäljningsbolag samt drivmedelförsäljning och i söder av villabebyggelse.

På fastigheten Villstads-Haghult 1:218 finns Ekatech ABs lokaler med kontor, verkstad och montagehall. Ekatech är en ingenjör- och teknik företag som sysslar med konstruktion, projektering, montering, programmering och testning av styrsåp och robotar.

Planens syfte är att pröva planläggning av fastigheten Villstads-Haghult 1:218 m.fl. till ändamål för verksamheter och lager (Z) för att möjliggöra för befintlig företags expansion inom området. Uppdraget är initierat av Ekatech AB med behov av tillbyggnad av befintliga lokaler. Behovet av tillbyggnad avser i första hand lager och montagehall på ca. 1600 kvm, som planeras att uppföras under 2019.



Flygfoto över planområdet från söder

ORTOFOTO

Befintlig markanvändning



SKISS

Möjlig användning efter att området är planlagt



Detaljplan för Villstads-Haghult 1:218 m.fl. i Smålandsstenar

Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva planläggning av fastigheten Villstads-Haghult 1:218 m.fl. till ändamål för verksamheter och lager (Z) för att möjliggöra för befintligt företags expansion inom området.

PLANDATA

Området är beläget i sydöstra Smålandsstenar, cirka 0,5 kilometers avstånd från ortens centrum, utmed väg 26 (Södra Nissastigen) och järnvägen. Uppdraget för detaljplanen är initierat av företaget Ekatech AB som är i behov av tillbyggnad av befintliga lokaler.

Markägoförhållanden

Planområdets totala areal omfattar cirka 1,5 ha.

Området omfattas av fastigheten Villstads-Haghult 1:218 och del av Villstads-Haghult 1:158 vilka är privatägd mark samt av en sträcka av väg 26, vilken är en statlig väg. Den norra delen av fastigheten Villstads-Haghult 1:218 består idag av ianspråktagen mark för Ekatech ABs befintliga lokaler. Här finns företagets huvudkontor, parkeringar och hårdgjorda ytor för angöring och avlastning för bilar samt ett rektangulärt tält som är uppfört med tidsbegränsat bygglov. I direkt anslutning till fastigheten Villstads Haghult 1:218 bedriver Finnvedens Lastvagnar AB verksamhet med service, reparation och försäljning av tunga fordon. Delen av fastigheten 1:158 som ingår i detaljplanen ägs av Liljedahls Fastigheter nr 2 Kommanditbolag (används av Finnvedens Lastvagnar AB) och består av hårdgjorda ytor för en samordnad infart/lastning- och lossning med fastigheten Villstads-Haghult 1:218. Här finns även ett plåtskjul/kallförråd som nyttjas som lager. Ytan i den södra delen av planområdet består idag av naturmark/skog.



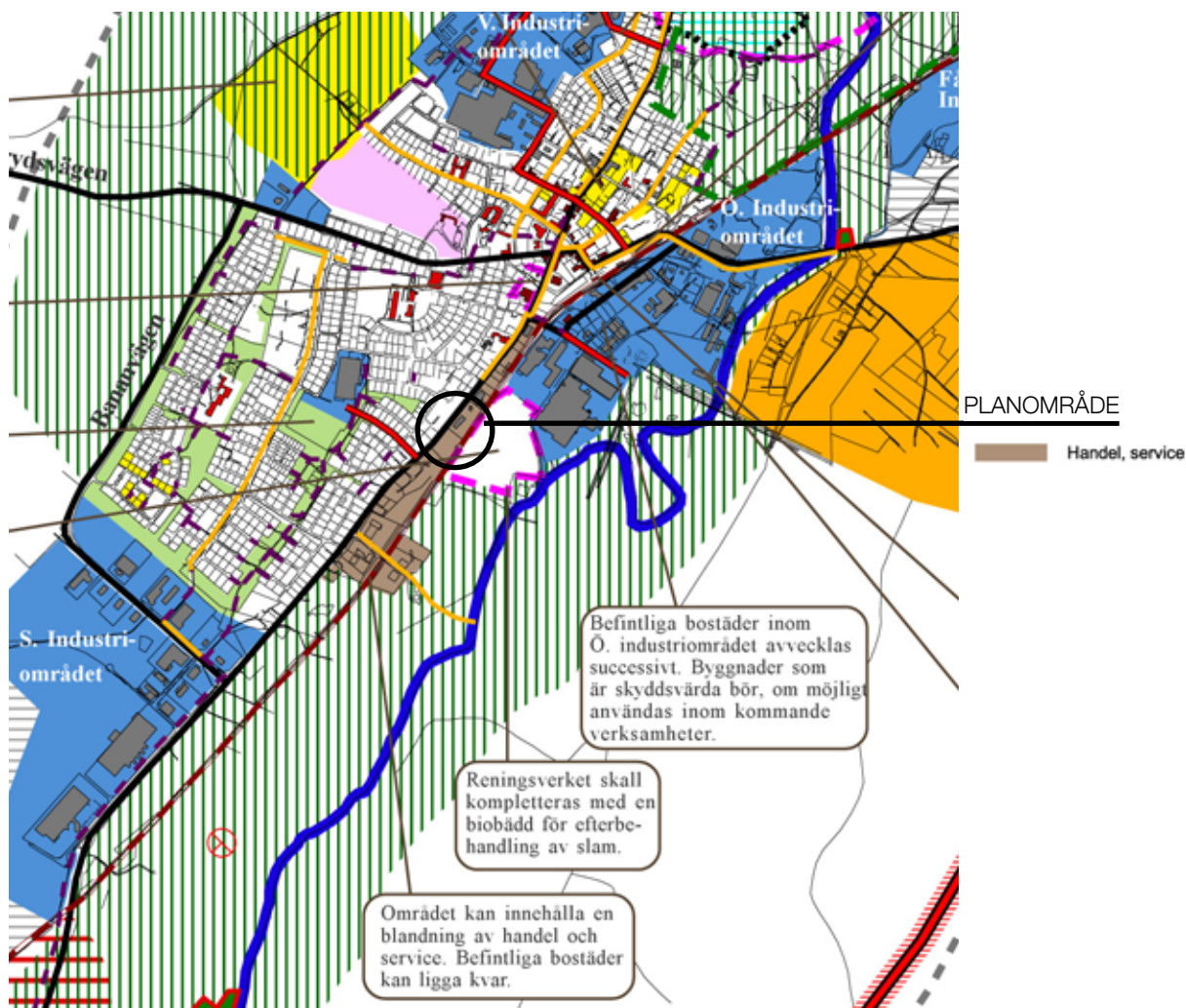
ORTOFOTO
Markägoförhållanden

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Kommunomfattande översiktsplanen ÖP16 antogs av Kommunfullmäktige 2016-12-15. Angående industriverksamheter anser ÖP16 att kommunen fortsatt ska vara en stark industrikommun samt att byggklara tomter för verksamheter ska finnas i kommunen. Dessutom anser ÖP16 att bland annat IT/data tjänster, juridisk, ekonomisk och teknisk support är de stora områdena vid sidan om bemanning och maskinuthyrning och därför ska möjligheter att tillskapa olika samlade servicepunkter utredas.

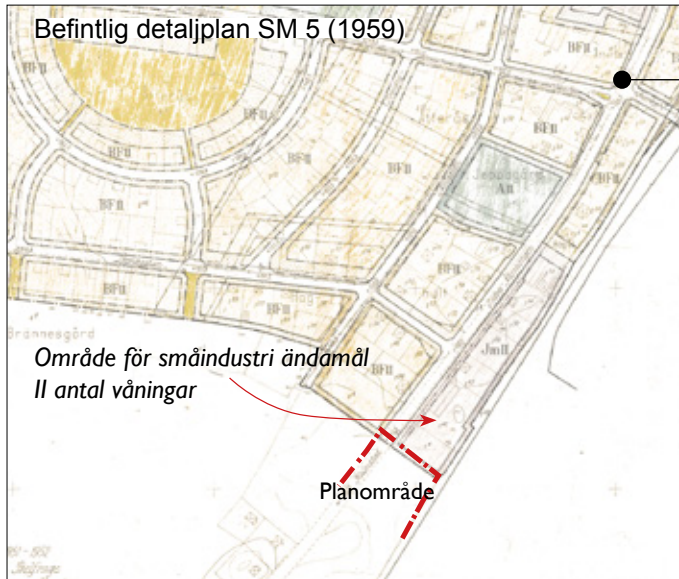
Fördjupning av kommunomfattande översiktsplanen för Smålandsstenar (FÖP) antogs av Kommunfullmäktige i augusti 1999. Här anges ytan mellan väg 26 och järnvägen som handels- och serviceområde.



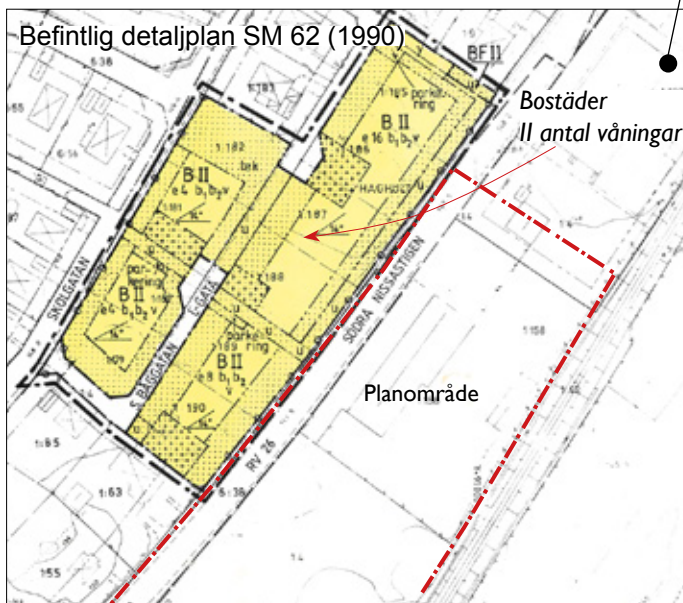
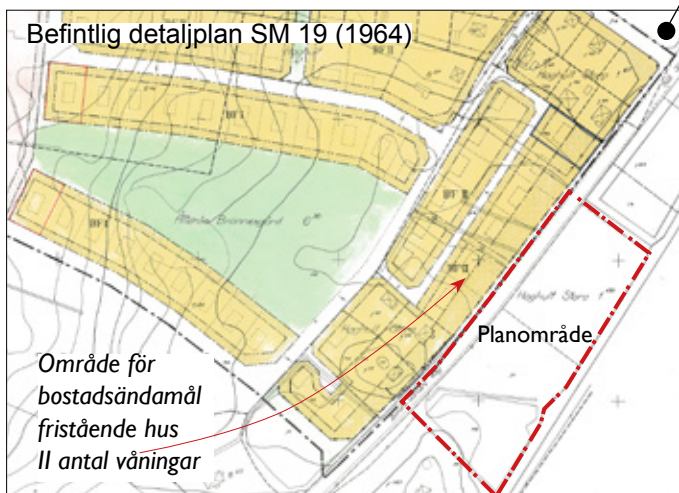
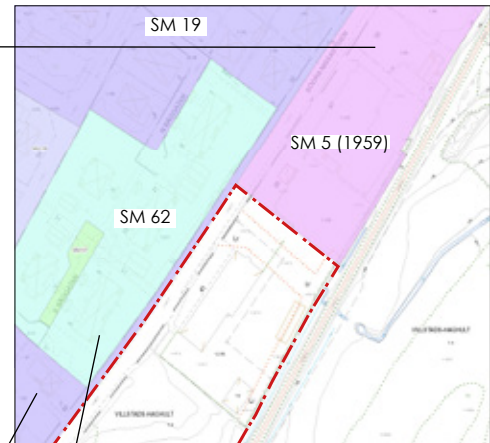
Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar och Skeppshult (1999)

Detaljplaner

Planområdet är inte planlagd men avgränsas i norr och väst av befintliga detaljplaner.



Befintliga detaljplaner i närheten av området



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planens förenlighet med FÖP och ÖP16

Detaljplanens syfte är att planlägga marken för verksamhetsändamål för att möjliggöra expansion av befintliga verksamheter inom området. Enligt Boverket anses användningen verksamheter (Z) gälla för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor etc. Ekatech AB är ett ingenjers- och teknik företag, heltäckande inom området industriell automation. Deras intention är att bygga till ett lager söderom deras befintliga lokaler.

Med hänsyn till planerad användning inom området, service, lager och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan, bedöms planen vara i enlighet med ÖP16 och FÖP för Smålandsstenar.

Natur

Den nordöstra delen av planområdet består idag av ianspråktagen mark för Ekatech AB samt för Finnvedens Lastvagnar ABs befintliga lokaler.

Den sydvästra delen av planområdet består av skogsmark. Befintligt naturområde sluttar svagt både från norr och söder med en lågpunkt mitt på området med ett dike som avvattnar österut. Diket är endast svagt markerat som en sänka och är inte vattenförande året om.

Naturområdet är till stora delar trädbevuxet med öppna/halvöppna områden i norr och i sydöst mot järnvägen. Trädskiktet består av lövträd med inslag av tall och gran. Lövbeståndet utgörs främst av asp kombinerat med björk, sälg och enstaka inslag av lönn. Trädslagen avspeglas också i busk- och slyvegetationen som kompletteras med hallonsnår och förekomst av brakved. Enstaka inslag av måbär och druvfläder förekommer också. Fältvegetationen består i de öppnare partierna av ganska kraftig gräsvegetation med vanliga förekommande örter.



Natur i södra delen av området

I området finns inga sedan tidigare dokumenterade särskilda naturvärden och inga har heller observerats under besiktningen av området. Den varierade lövträds- och buskvegetationen ger området ett visst naturvärde för bland annat fågellivet.

Förändring

Enligt planförslaget kommer delar av planområdet som är ianspråktaga idag att fortsätta användas som tidigare. Sydvästra delen av planområdet kommer enligt planförslaget att kunna användas för verksamhetsändamål men vegetation och träd ska delvis bli kvar i området närmast befintlig angränsande villa i sydväst.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av BGK Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB i Huskvarna. Utgående från utförda skruvborringar konstateras det att jorden inom undersökt område består till största delen av sand och siltig sand. På djupet förekommer även silt och siltskikt i den naturligt lagrade jorden. Undersökningen visar inte på några problem med stabiliteten i området eftersom jorden inom planområdet utgörs av friktionsjord (sand) och terrängen är tämligen flack.

Grundläggning av byggnader kan utföras på naturligt lagrad sand eller skiktvis packad fyllning med friktionsjord (sand, grus, bergkross etc.) med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta. Tjältskyddad grundläggning rekommenderas.

Tillförsel av dagvatten från omkringliggande områden bedöms som ringa. Nissastigen har egen avvattningsfunktion och fungerar då som en avskärning mot den högre terrängen i nordväst. Området mot sydväst utgörs av gräs- och lövträdsbevuxen mark som inte tillför några större mängder regn och smältvatten av betydelse. Vattennivån låg vid undersökning i öppet grundvattenrör 3,22 m under markytan motsvarande nivån +143,85. I samband med fälтарbetet observerades vattenyta i 3 öppna skruvborrhåll där vattennivån låg mellan 1,6 och 3,5 meter under markytan. Grundvattenytan ligger lutande ner mot järnvägen i sydost.

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.

Radon mätning utfördes i 2 punkter inom planområdet. Resultatet visar på att marken klassas som normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande, vilket innebär att hål mot marken i konstruktionen inte får förekomma och att risken för sprickbildning golv och vägar under mark måste beaktas.

Byggnader kan i regel utföras med gängse byggnadssätt. Genom skärp uppmärksamhet så att byggnaden projekteras och byggs så att inte sprickor och andra otätheter uppstår mot marken erhålls skydd mot inläckande markluft.

Geoteknisk undersökningen i sin helhet redovisas i bilaga 1.

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.

Fornlämningar och kulturminnen

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 exploatören att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag Ekatech ABs lokaler: bebyggelse som inrymmer kontor, produktion-, montering- och projekteringsanläggningar samt ett tält med tidsbegränsat bygglov. Den andra befintliga bebyggelsen inom planområdet, vilken tillhör verksamheten norrut (Finnvedens Lastvagnar AB), består av ett kallföråd som används som lager av verktyg och reservdelar för bilar.

Bostäderna i angränsande område i väst på motstående sidan av Södra Nissastigen består av radhus och villor i varierade ålder och storlek. I sydöst avgränsas planområdet av befintlig villa bebyggelse. Plangränsens avstånd till närmaste bostad är ca 20 meter i väst och 28 meter i söder.

Förändring

Planförslaget omfattar mark som tas i anspråk för verksamhetsanvändning (Z).

Den nya byggrätten kommer att möjliggöra byggnation av nytt lager inom planområdet. Nya byggnader kan byggas i samma "skala" som närliggande bebyggelse men platsen tål även högre byggnader. Den nya byggrättens möjliga utbredning i plan och höjd bedöms utgöra ett lämpligt komplement till omgivande bebyggelse.

Bebyggelsens placering påverkas av att väg 26 är transportled för farligt gods samt av närheten till järnvägen. Dessutom bör hänsyn tas till avgränsande villabebyggelse i sydväst.

Markanvändning

VERKSAMHETER, Z

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

En högsta byggnadshöjd har pekats ut på 9,0 meter i största delen av planområdet, vilken anses lämplig med hänsyn till befintlig bebyggelse och områdes användning. På en begränsad yta i nordöst har den maximala byggnadshöjden begränsats på 6,0 meter, med hänsyn till avgränsande befintlig detaljplan som tillåter små industri i II (2) antal våningar.

Byggnader får inte placeras närmre fastighetsgräns än 4,0 meter. Med hänsyn till områdets exponerade läge är det av vikt att såväl byggnader som omgivande tomtmark ges god form-, färg- och materialverkan.



Fristående villa

Radhus

Ekatech AB

Finnvedens Lastvagnar AB

Drivmedelsstation

Flygfoto över planområdet från öster

GATA

Användningen "GATA" används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

Planområdet omfattar en kort sträcka av väg 26 (Södra Nissastigen) som inte har varit tidigare planlagd. Delen av väg 26 samt vägområdet inklusive busshållplats, gångbanor och cykelbanor som ingår i planområdet planläggs i samband med aktuell plan.

Busshållplatsen och cykelvägen utmed väg 26 går in på privatägd fastighet. I samband med aktuell detaljplan ska dessa ytor som tillhör vägen planläggas som allmän platsmark. Planområdet angörs från väg 26 med en gemensam infart med grannfastighet. Utfart från planområdet regleras med planbestämmelse genom utfartsförbud på övriga sträckor.



Radhus på motstående sidan av Södra Nissastigen

Befintlig verksamhet inom planområdet

Vy från Södra Nissastigen mot öst

TEKNISK ANLÄGGNING, E

Användningen tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål. De tekniska anläggningar eller de tekniska installationer, som ingår i en allmän va-anläggning och som inte ska vara allmänt tillgängliga, lokaliseras till kvartersmark och betecknas med beteckningen "E".

Genom planområdet leder idag ett allmänt dagvatten dike och dess funktion behöver vara kvar även i framtiden. Detaljplanen säkerställer läget för nuvarande dagvattens in- och utlopp till och från fastigheten genom E-områden (tekniska anläggningar för dagvatten). Själva dikets placering blir i så fall flexibel och fastighetsägaren får flytta diket på bästa sätt som gynnar exploateringen.

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

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.

För mer information om trygghet och säkerhet, se under delen "Miljö, hälsa och säkerhet".

Gator och trafik

Planområdet ligger relativt centralt i Smålandsstenar. Väg 26 (benämnd Södra Nissastigen) angränsar området i väster, därmed är området lätt att angöra med bil. Länsvägen är en nationell väg som sträcker sig mellan Halmstad via Jönköping - Kristinehamn och Mora. Vägen går idag genom Smålandsstenars tätort och passerar därmed ett stort antal bostäder, handels- och industrifastigheter.

Enligt trafikverkets hemsida visar trafikräkningen för Södra Nissastigen ca 7800 ÅDT (årsmedeldygnstrafik) varav 14,83 % är tung trafik. Skyltad hastighet är idag 60 km/h. Inom planområdet är körbanan 6,5 meter bred med ett körfält i varena riktning, total bredd är 13-14 meter (inklusive gångbanan med cykelväg).

Enligt förslaget kommer området att angöras från Södra Nissastigen. In- och utfarten från Södra Nissastigen för fastigheten Villstads-Haghult 1:218 och Villstads-Haghult 1:158 kvarstår som nu. Idag sker in- och utfarten gemensamt på fastigheten Villstads-Haghult 1:158. Ägare av Villstads-Haghult 1:218 har ett avtal/överenskommelse med arrendatorn av Villstads-Haghult 1:158 angående infarten på en gemensam yta på fastigheten Villstads-Haghult 1:158. Samtidigt har ägare av Villstads-Haghult 1:218 en 5 meter bred vägrätt på egen fastighet som kan användas om överenskommelsen med grannen upphör att gälla. I övrigt gäller utfartsförbud.

Ekatech AB beräknar att företaget kommer att angöras med 2-3 lastbilar/dag när planförslaget är genomfört. Företaget har i medeltal två leveranser av komponenter per dag, vilka utförs med mindre fordon/distributionsbilar. Trafikmängderna väntas inte påverka i någon större omfattning trafiken på angränsande gata.



Vy från Södra Nissastigen mot nordöst



Vy från Södra Nissastigen mot sydväst

Intern trafik inom fastigheten får anordnas enligt exploatörens behov.

Avstånd från vägen ska anpassas till platsens förutsättningar utifrån omgivningens karaktär, intilliggande detaljplaner och riskanalys. Mot länsväg 26 föreslås byggrätt med avstånd på 15 meter, vilket är ett avsteg från de generella rekommendationerna om 20 meter, enligt trafikverket. Avståndet markeras med prickmark - "marken får inte förses med byggnad" på plankartan. Bedömningen är att det i den aktuella planen är rimligt med ett avsteg från de generella rekommendationerna, med hänsyn till vägens utformning och kringliggande bebyggelse.

Längs befintlig byggnads nordvästra fasad tillåts i detaljplanen ett avstånd av ca. 6,70 meter från vägen för körytor inom fastigheten. Detta motiveras genom att befintlig verksamhet behöver en 3,0 meter bred körbar yta för dess logistik för att ha möjlighet att komma fram till det nya lagret på den sidan av byggnaden. Det gäller endast personbilar med låg hastighet, ingen tungtrafik. I övrigt gäller ca. 7,0 meter avstånd från vägen för parkeringar och körbara ytor och 15,0 meter avstånd från vägen för byggnation.

Detaljplanen anser ett 20,0 meter bebyggelsefritt avstånd från järnvägen. Parkeringsplatser ska anläggas 15,0 meter från järnvägen (spår mitt på närmaste spår), medan körytan inom parkeringsområdet ska anläggas 9,0 meter från spårmitt. Trafikverket generellt rekommenderar ett hänsynsavstånd på minst 30 meter till bebyggelse och 15 meter till parkering från spårmitt. Planen medger bebyggelse på ett avstånd av 20 meter vilket är ett avsteg från de generella rekommendationerna om 30 meter, men bedömningen är att det i den aktuella planen är rimligt med ett avsteg från de generella rekommendationerna, med hänsyn till järnvägens utformning och kringliggande bebyggelse.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet. Parkeringsytorna ska i möjligaste mån anläggas med infiltrationsvänligt material för att fördröja vatten. Ekatech AB har idag 9 parkeringsplatser för kund- och personalparkering, på sin egen fastighet.



Kund- och personal parkeringar på fastigheten Villstads-Haghult 1:218

Parkeringar på fastigheten Villstads-Haghult 1:158

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen ligger inom planområdet och avgränsar fastigheten i västra delen utmed Södra Nissastigen. Här går bussar bl.a. mot Gislaved, Anderstorp, Reftale och längre bort till Jönköping och Halmstad. Från Smålandsstenars järnvägsstation som ligger ca 800 meter från området går det även att ta sig med tåg mot Halmstad, Värnamo, Nässjö och Jönköping.



Busshållplats på Södra Nissastigen

Gång- och cykelvägar

Det finns gång- och cykelvägar mot norr och söder längs Södra Nissastigen. Cykelvägar finns på bägge sidor av vägen, längs trottoarerna. Därmed är området lätt att angöra både med cykel eller av gångtrafikanter.



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



Vy från Södra Nissastigen mot öst. Gång- och cykelbanor finns på både sidor av vägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna är idag anslutna till befintliga VA - ledningar. Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i anslutning till området i nordöst och längs planens södra gräns. Ledningsområdena säkerställs i plan med s.k. "u-område" (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) samt prickmark. För dessa markreservat gäller också ledningsrätt.

Dagvatten

Inom planområdet behöver dagvattenhanteringen lösas, både för befintligt kommunalt dike samt för dagvatten som fastigheten genererar.

Hantering av kommunalt dagvatten

Befintligt allmänt dagvattennät finns längs järnvägen i form av ett öppet dike utmed sydöstra planområdesgränsen. Södra Nissastigen har egen avvattnings - en underjordisk dagvattenledning leder längs vägen sydvästifrån och fortsätter som en bäck (öppet dike) på privatägd mark inom planområdet. Vattnet i bäcken följer markens lutning mot öster och rinner vidare till diket längs järnvägen.

Förslaget möjliggör byggrätt på ytan där befintlig bäck finns, och med planens genomförande kan det uppkomma att det kommunala diket behöver flyttas på grund av exploatering. Dikets eventuella flyttning bekostas av fastighetsägaren. Om diket ska dras om ska det anmälas som vattenverksamhet enligt 11 kap. 9a § miljöbalken.

Även om diket flyttas, behöver dess funktion finnas kvar i framtiden. Kommunens tekniska förvaltning anser att det är onödigt att flytta det befintliga diket mer än nödvändigt men i fall en flyttning inte kan undvikas, ska detta lösas genom ett nytt öppet vegetationsklätt dike, för att en fördröjning samt viss rening ska ske här. Detaljplanen säkerställer läget för nuvarande dagvattens in- och utlopp till och från fastigheten genom E-områden (tekniska anläggningar för dagvatten) och exploatören ska se till att det eventuella nya diket för kommunalt dagvatten ansluts i samma punkt som det gör idag. Placeringen av det nya diket blir fastighetsägarens val beroende på exploaterings utformning och placering men in- och utloppet inte ska förflyttas. Kommunen är ansvarig för diket underhåll, varför ett avtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren gällande drift och underhåll av diket.



Föreslagen lösning av dagvattenhanteringen

På plankartan införs bestämmelsen "n4 : Befintligt dikes funktion ska vara kvar och anslutas till befintliga inlopp och utlopp."

Fastighetens dagvattenhantering

Fastigheten Villstads-Haghult 1:218 är idag inte ansluten till det kommunala dagvattenledningsnätet. Eftersom marken är privat, är företaget som äger marken ansvarig för dagvattenbehandling. I samråd med tekniska förvaltningen och tillsynsmyndigheten ska fastighetsägaren föreslå och utföra åtgärder för att dagvattnet ska hanteras på ett lämpligt sätt.

Cirka hälften av fastigheten Villstads-Haghult 1:218 är för närvarande täckt med hårdgjorda ytor (asfalt, byggnader) med undantag av en kort grön sträcka längs väg 26. Den andra hälften består av skogsmark. Förslaget möjliggör byggrätt på del av skogsmark och hårdgjorda ytor kommer med all sannolikhet att öka; ökad mängd hårdgjorda ytor (tak, asfalt etc.) kommer att påverka den lokala infiltrationen av dagvatten. Allt dagvatten från detaljplanen kan inte släppas på det kommunala dagvattennätet utan att fördröjas för att reducera både toppflöden och utsläpp av föroreningar. Extra kapaciteten som planen genererar räknades ut på 151l/s, som motsvarar en volym av 91m³ dagvatten.

Kommunens Tekniska förvaltning föreslår att allt dagvatten från takytor och asfaltsytor fördröjs i en dagvattendamm/dagvattenmagasin inom detaljplanerade området. Kapaciteten på fördröjningen ska ligga på 91 m³, innan det leds till av kommunen hänvisat dagvattendike.

På plankartan införs bestämmelsen "n3 : fördröjningsdamm/magasin ska finnas inom området. Kapaciteten på fördröjningen ska ligga på 91m³. Slutbesked får inte ges för bebyggelse förrän angiven åtgärd har utförts."



Föreslagen lösning av dagvattenhanteringen

El-ledningar

En E.ON Energidistribution ABs el ledning finns på fastigheten Villstads-Haghult 1:218 intill den befintliga byggnadens södra sida. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Ledningen kommer förmodligen att flyttas närmare vägen inom pricmark för att möjliggöra framtida exploateringen. Kostnaden för eventuell flyttning bekostas av exploatören.

Gas ledningar

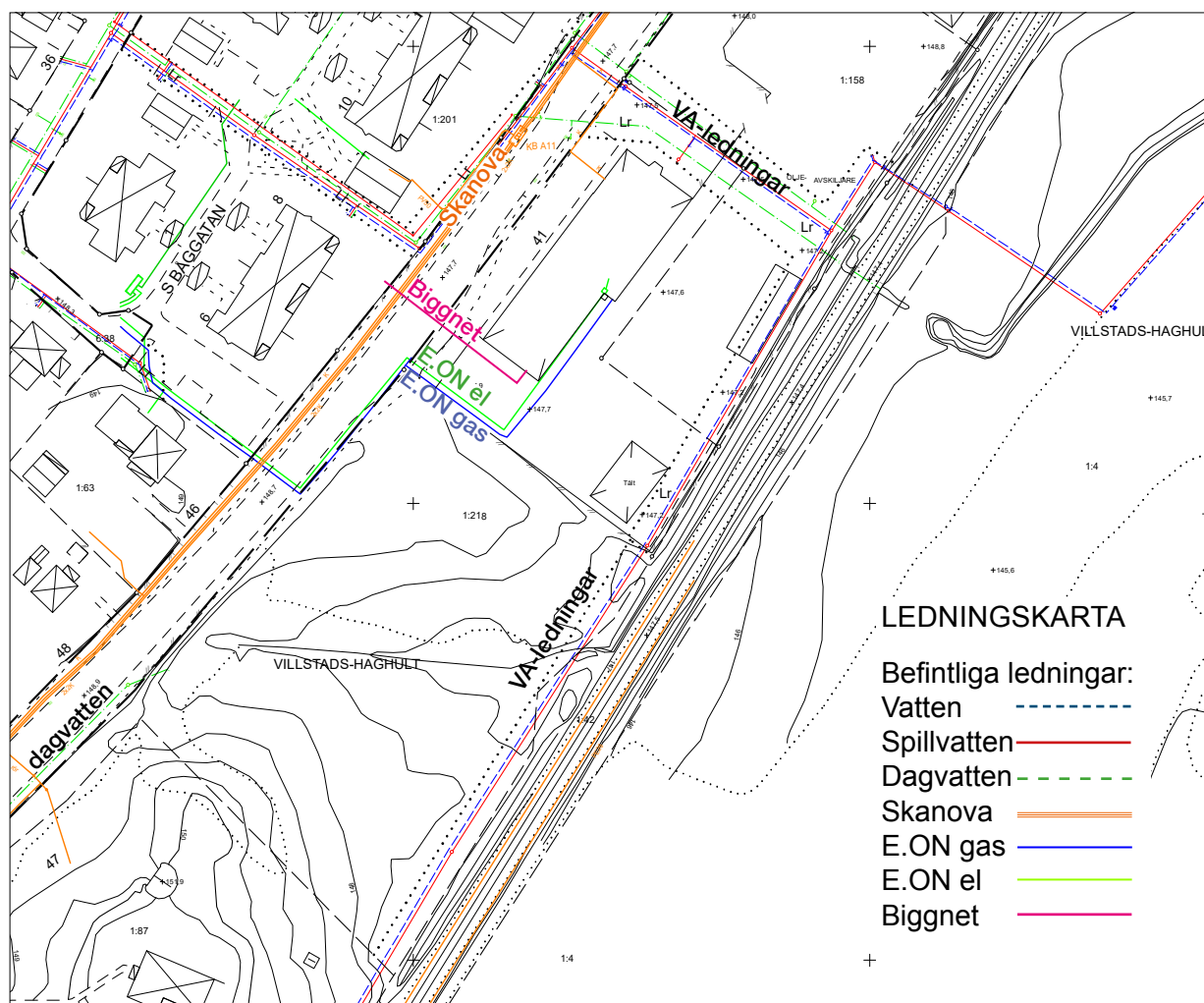
En WEUM gas ledning korsar del av fastigheten Villstads-Haghult 1:218 från väst till öst precis intill den befintliga byggnadens sydvästra sida. Ledningen kommer att flyttas närmare vägen för att möjliggöra framtida exploateringen. Delen av kvartersmarken närmast ledningen planläggs med ett 5 meter brett "u-område" (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) med ledningen i mitten. Inom u-området får det inte förekomma plantering av träd men mindre buskar accepteras. Kostnaden för eventuell flyttning av gas ledningen bekostas av exploatören.

Tele (Skanova)

En befintlig Skanova ledning korsar området utefter Södra Nissastigen längs västra gränsen av planområdet. Avsikten är att denna ledning ska stå kvar och inte påverkas av planförslaget.

Biggnet Svenska Stadsnät

Inom området finns idag en Biggnet ledning som försörjer den befintliga byggnaden utmed den sydvästra fasaden. Eventuellt flytt av ledningen ska bekostas av exploatören.



Karta med befintliga ledningar inom planområdet

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 fordonstrafik. Dagens trafik på väg 26 uppgår till cirka 7800 ÅDT (årsmedeldygnstrafik) varav 14,80 % är tung trafik 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 nya lokaler för lager 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

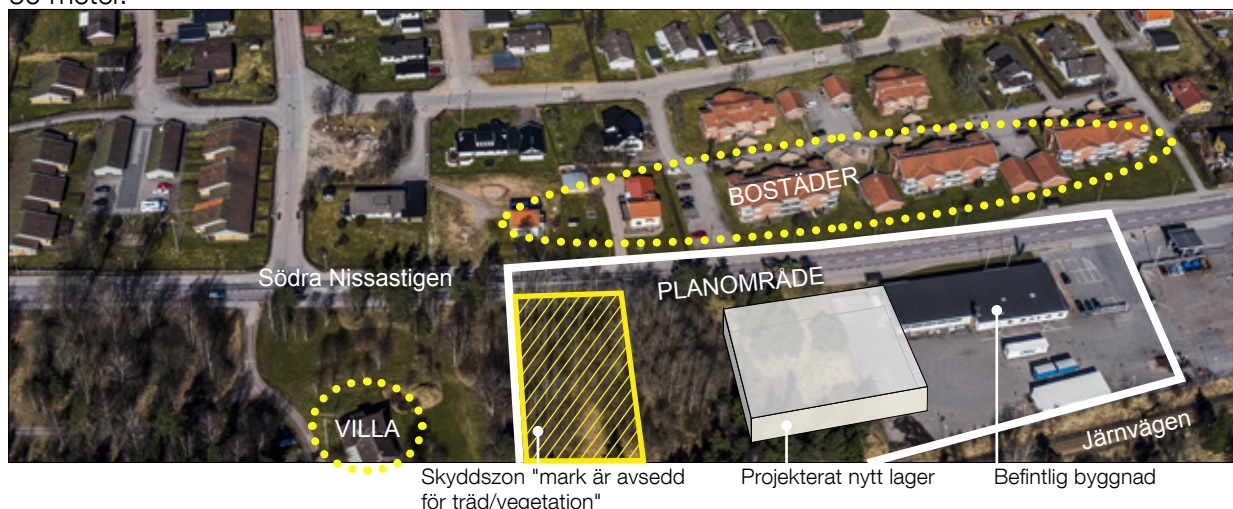
Buller kan beskrivas som ett oönskat ljud.

Störningar i form av trafikbuller och vibrationer kommer framförallt från trafiken på väg 26 och järnväg. För planerade verksamheter inom planområdet förväntas inte uppstå några problem med störande trafikbuller.

Verksamhetsbuller

Planerad användning av området Z (Verksamheter) 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.

Området närmast befintlig villa i söder planläggs med prickmark (där byggnad får inte uppföras) samt med bestämmelsen "mark är avsedd för träd/vegetation, inga parkeringar eller upplag" för att säkerställa att marken inte ska komma att bebyggas utan natur ska råda. På detta sätt kommer bostaden vara skyddad från eventuellt buller genererad av planerade verksamheter inom planområdet. Avståndet mellan framtida möjliga byggnation och befintlig villa blir totalt minst ca. 60 meter.



Bostäderna väster om Södra Nissastigen bedöms inte vara påverkade i någon omfattning av planerad användning av området. Trafikbuller från vägen kommer varken öka eller minska utan förblir detsamma. Något form av bullerskydd i detaljplanen bedöms inte vara nödvändigt.

Brand- och explosionsrisk

Cirka 14 meter norr om planområdesgräns och drygt 40 meter från Ekatechs byggnad, på fastigheten Villstads-Haghult 1:158, finns en obemannad automatstation för drivmedel (Tanka). Petroleumprodukter innehåller stora mängder lagrad energi och är därför brandfarliga.

En riskanalys har tagits fram för att utreda lämpligheten med planerad markanvändning utifrån bedömningar av effekter vid ett större olyckstillbud med farligt gods på järnväg eller länsväg 26 samt eventuella risker med en utbyggnad av industrin kopplat till stationen. **(Riskanalys för Villstads-Haghult 1:218 och del av 1:158. Utbyggnad av industri invid järnväg och väg 26 - Nissastigen i Smålandsstenar. BSV arkitekter & ingenjörer ab Värnamo; 2018.09.20)**

Riskanalysen visar tre scenarier i samband med en olycka vid drivmedelstationen. För att minimera sannolikheten för en olycka föreslår man i riskanalysen att in- och utfarten till drivmedelsstation separeras fysiskt från övriga in- och utfarter i området. Åtgärder för att minimera konsekvenserna om en olycka sker är att friskluftsintag bör placeras i fasad som inte är vänd mot drivmedelstationen samt att utrymningsvägar förläggs i fasad mot öst, alternativt mot sydväst. Riskanalysen i sin helhet redovisas i bilaga 2.

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

Farligt gods

I verksamheten förekommer inga farliga vätskor eller organiska lösningsmedel eller omfattande oljehantering som kan utgöra förhöjda risker i sammanhanget. Behovet av tillbyggnad avser i första hand lager och montagehall på ca. 1600 kvm. Inom planområdets nordöstra del har Finnvedens Lastvagnar AB ett kallförråd placerat nära järnvägen som nyttjas för lager av utrangerade verktyg och reservdelar till person- och lastbilar. Enligt uppgift förekommer inga oljor eller andra kemikalier i den lilla byggnaden, möjligen bilbatterier.

Närheten till väg 26 och HNJ-banan vilka är rekommenderade leder för transporter med farligt gods har ett betydande påverkan på planområdets bebyggelse.



Illustration över möjlig framtida expansion

Sannolikheten för en olycka med farligt gods på länsväg 26 förbi planområdet bedöms som mycket liten till liten. På den närliggande järnvägen transporteras för närvarande inget farligt gods. Hastigheten på länsväg 26/Nissastigen är begränsad till 60km/h, men samråd med trafikverket har påbörjats av kommunen för att ytterligare begränsa hastigheten på vägsträckan inom planområdet till 40km/h. Störst olycksrisk för detaljplaneområdet har identifierats vid läget för dess in- och utfart i norr. (utdrag ur *Risikanalys för Villstads-Haghult 1:218 och del av 1:158. Utbyggnad av industri invid järnväg och väg 26 - Nissastigen i Smålandsstenar. BSV arkitekter & ingenjörer ab Värnamo; 2018.09.20*).

Risikanalysen föreslår flera säkerhetshöjande åtgärder. Syftet är att minska risken för negativa effekter vid ett allvarligt olyckstillbud, i förhållande till framtida byggnader/inomhusmiljöer, dessutom att mildra konsekvensen för potentiellt exponerade personer.

Föreslagen markanvändning inom aktuellt planområde är verksamheter (Z). Områdena närmaste väg 26 (Södra Nissastigen) samt järnvägen är försedda med prickmark (vilken får inte förses med byggnad) på plankartan.

Mot länsväg 26 föreslås byggrätt med avstånd på 15 meter och mot järnvägen föreslås ett bebyggelsefritt avstånd på 20 meter från mitten av närmast spår. Trafikverket generellt rekommenderar större avstånd båda från vägen och järnvägen, men i det här fallet görs bedömningen att det i den aktuella planen är rimligt med ett avsteg från de generella rekommendationerna, med hänsyn till vägens och järnvägens utformning och kringliggande bebyggelse.

Samtidigt gäller en reducerad hastighet på vägen förbi detaljplaneområdet (60km/h), med möjlighet att ytterligare skärpa till 40km/h när byggnationen påbörjas.

Enligt risikanalysen bedöms marken inom detaljplaneområdet för fastigheten Villstads-Haghult 1:218 och del av 1:158 kunna nyttjas som kvartersmark för befintliga verksamheter. Hänsyn tas till att det utmed hela riksvägen 26 genom Smålandsstenars tätort/ centrum finns omfattande områden med bostäder samt verksamheter för handel, service och industri.

För att minimera konsekvenser av en eventuell olycka med explosion, brand, giftig rökutveckling etc., föreslår utredningen konsekvens-reducerande åtgärder, vilka säkerställs genom planbestämmelser i detaljplanen. Friskluftsintag samt utrymningsvägar placeras i fasad som inte är vänd mot Nissastigen eller mot drivmedelstationen; lokaler närmast länsväg 26 bör utrustas med anordning för central nödavgångning av mekaniskt ventilationssystem. Uteplatser placeras i skydd av byggnader, inga upplag tillåts närmast länsväg 26, för prickmarken närmast vägområdet utformas markzonen så att den inte inbjuder till stadigvarande vistelse. Stadigvarande vistelse innebär när personer arbetar/vistas återkommande inom ett område mer än korta stunder under en dag, t.ex. ytor för uteplatser - vistelseytor för kaffepaus/fika eller permanenta ytor för lastning- och lossning.

Etablering av buskage och mindre träd utgör skydd i fastighetens sydvästra och södra del, mellan bebyggelsen och Nissastigen. Byggnadsmaterial på fasaden mot länsvägen förses med obrännbara material och fönster väljs i en högre brandteknisk klass.

För att minimera sannolikheten för en olycka rekommenderar risikanalysen två möjliga säkerhetshöjande åtgärder: uppförandet av sidoräcke/avåkninksskydd intill Nissastigen samt en fysisk uppdelning av trafiken med tydliga köriktningar vid in- och utfarter.

Uppförandet av sidoräcke/avåkningsskydd intill Nissastigen utmed hela planområdet rekommenderas **om** farligt gods-trafiken bedöms bli kvar inom det närmaste decenniet i kombination med att hastighetsbegränsningen fortsatt inte sänks från nuvarande 60km/h. Enligt förslaget till den nya FÖP för Smålandsstenar och Skeppshult (2018) ska utvecklingen av den nya huvudgatan "Haghultsleden" nordväst om tätorten, som ger en god tillgänglighet för godstransporter i sydlig och nordlig riktning, avlasta centrum till stor del från tung trafik samt bli en ny tillfart till det västra industriområdet. Detta innebär dock inte att väg 26 inte kvarstår

som farligt gods led, men det innebär att transporter med farligt gods kan betydligt minska här. Kommunen har påbörjat diskussion med trafikverket för en utökning av zonen för begränsad hastighet 40km/h utmed den aktuella vägsträckan inom detaljplaneområdet. Frågan ska tas upp igen när utbyggnaden påbörjas och hänsyn ska tas till på vad de nya byggnationerna innebär.

Separering av in- och utfarten till drivmedelsstationen från övriga in- och utfarter i området (Ekatech och Finnvedens Lastvagnar) är en vägledande rekommendation. Idag sker in- och utfarten till Ekatech AB och Finnvedens Lastvagnar AB gemensamt på fastigheten Villstads-Haghult 1:158. Ekatech AB har rätt att använda infartsgrinden som ligger på mark förhyrd av Finnvedens Lastvagnar AB (enligt en överenskommelse av samnyttjande av mark mellan Ekatech AB och Liljedahl Fastigheter nr. 2 Kommanditbolag).

En fysisk barriär mellan infarten till drivmedelsstationen och övriga infarter och mer avdelade trafikflöden kan minska risken för att en kollision inträffar, men detta är svårt att styra i detaljplanen med hänsyn till att tankstället (Tanka) är placerat utanför detaljplanens område. Detaljplanen kan inte styra infart till en verksamhet som inte ligger inom planområdesgränser.

Översvämning

Några delar av planområdet berörs av översvämningsrisk enligt kommunens lågpunktskartering. Vid mycket regn kommer vattnet framförallt att stiga där lågpunkterna är. Dessa lågpunkter ligger längs den befintliga bäcken samt det befintliga diket utmed järnvägen.

Ytorna där lågpunkterna visas på kartan består idag av naturmark, men kan genom detaljplanen bebyggas/hårdgöras. När området ska exploateras bör marken fyllas upp för att få lämplig höjd för bebyggelse.

Ytor för fördröjning som kan ta hand om vattnet när det kommer större mängder behöver anläggas för att undvika översvämning. Ytor för dagvattenhantering från fastigheten ska finnas och dagvatten ska fördröjas inom fastigheten.



Karta över lågpunktskartering av planområdet enligt kommunens Gis-kartor

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 2018

Beslut om granskning bygg- och miljönämnden: januari 2019

Beslut om antagande bygg- och miljönämnden: mars 2019

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

Kommunen är ansvarig för det kommunala dagvattendikets underhåll. Diket ligger på kvartersmark och avtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren gällande drift och underhåll av diket.

Fastighetsägare ansvarar för övrig kvartersmark.

Trafikverket är huvudman för väg 26 och ansvarar för utbyggnad och underhåll av den.

Avtal

Bygg- och miljöförvaltningen Gislaveds kommun har träffat avtal med fastighetsägare av fastigheten Villstads-Haghult 1:218 angående plankostnad.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader som området genererar är arbetet med detaljplanen inklusive utredningar och bekostas av fastighetsägare i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

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

Delen av vägområdet som är idag privatmark ska ägas av kommunen och regleras in i den kommunala angränsande vägfastigheten Åtterås 6:38. Kostnaderna för den delen av förrättningen ska kommunen stå för och ersättning till den privata markägaren ska fastställas av lantmäteriet i samband med förrättningen.

Tekniska frågor

Gator m.m

Trafikverket är väghållare för väg 26. 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

Nya bebyggelser ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet som korsar området samt till det kommunala dagvattennätet. Exploatören ska stå för kostnaderna för eventuell flytt av befintliga korsande kommunala ledningar (vatten, avlopp och dagvatten).

Eventuell flytt av gas-, el- eller fiber ledningar som korsar området bekostas av exploatören.

Dagvatten

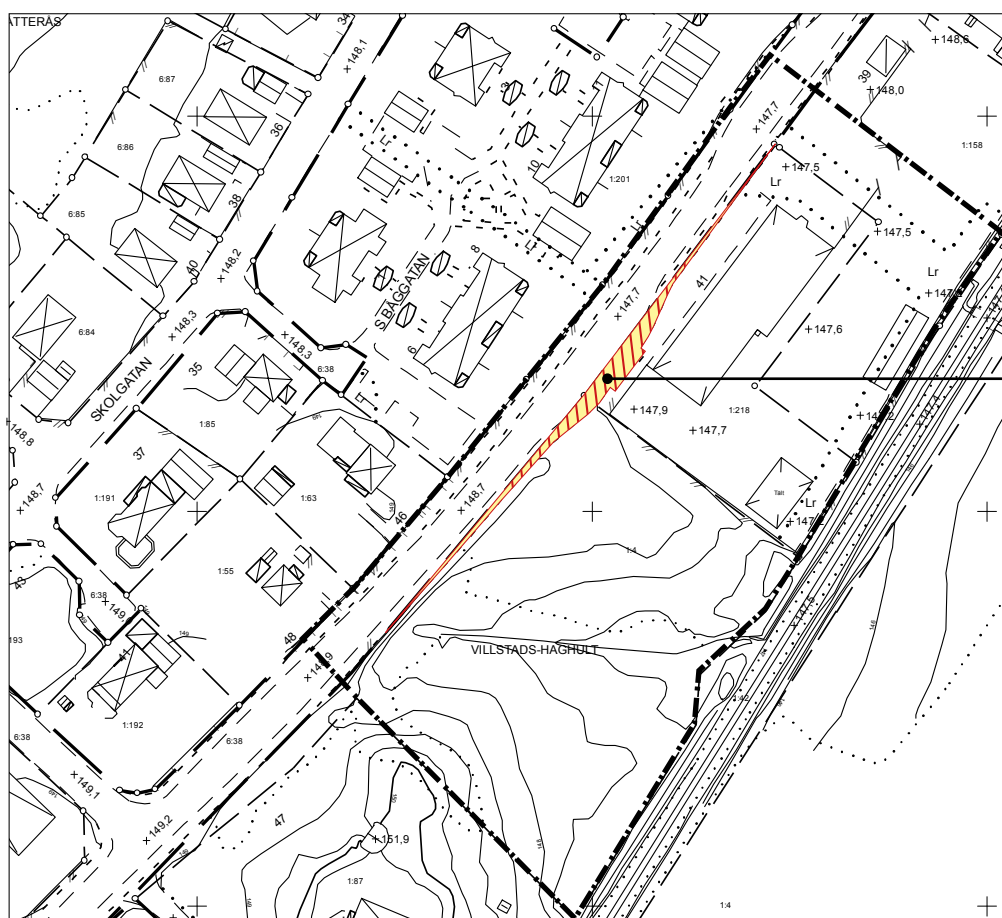
Förslaget möjliggör byggrätt på ytan där ett befintligt kommunalt dagvattendike finns, varför en ny yta för allmän dagvattenhantering behövs planläggas i fall av befintligt dike påverkas av exploatering. Det allmänna dagvattenanläggningen underhålls av kommunen. Om diket ska dras om ska det anmälas som vattenverksamhet enligt 11 kap. 9a § miljöbalken.

Fastigheter bör i första hand fördröja 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. Fastighetsägaren ska föreslå i samråd med teknisk förvaltning och tillsynsmyndighet och utföra åtgärder för att dagvattnet från fastigheten ska hanteras på ett lämpligt sätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt om fastighetsbildning

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



Fastighetsägaren Ekatech AB har en överenskommelse med grannen norrut Finnvedens Lastvagnar AB om att samnyttja en gemensam in- och utfart från Södra Nissastigen samt att "samnyttja den inhägnade asfaltplanen", vilket innebär att båda parter har rätt att använda området för in- och uttransporter samt för uppställning av fordon och gods. Denna situation ändras inte i detaljplanen.

Detaljplanen innebär att delar av vägområdet som består av privatägd mark ska bli allmän platsmark och trafikverket kommer att vara väghållare för den delen av vägen. Normalt har Trafikverket vägrätt över privata fastigheter och när området planläggs kan kommunen tillhandahålla den allmänna platsmarken genom en fastighetsreglering. Vägområdet ska ägas av kommunen och regleras in i den kommunala angränsande vägfastigheten Åtterås 6:38.

Flera plangränser följer fastighetsgränser som inte har högsta kvalitet. Fastighetens Villstads-Haghult 1:218 södra- och delvis östra gränser har en uppskattad kvalitet på 3 dm, och hänsyn bör tas att det kan komma upp skillnader mellan plangränsen och fastighetsgränsen av max 30 cm, när en eventuell bestämning av fastighetsgränserna sker.

Servitut och ledningsrätt

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen är planarkitekt Andrea Veres Barbuta, bygg- och miljöförvaltningen, Gislaveds kommun. I arbetet har dessutom stadsarkitekt Sven Hedlund, miljö- och hälsoskyddsinspektör Patrik Jigsved, projektör Anas Alshoura, VA-chef Eva Johansson, utvecklingsledare Claudia Bartelsson, utvecklingsledare Bengt-Göran Ericsson, trafikutredare Christina Petersson samt brandingenjör Johan Rönmark deltagit.

Gislaveds kommun, januari 2019

Andrea Veres Barbuta
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt

Detaljplan för Villstads-Haghult 1:218 m.fl.

i Smålandsstenar

Gislaveds kommun, Jönköpings län

BEHOVSBEDÖMING

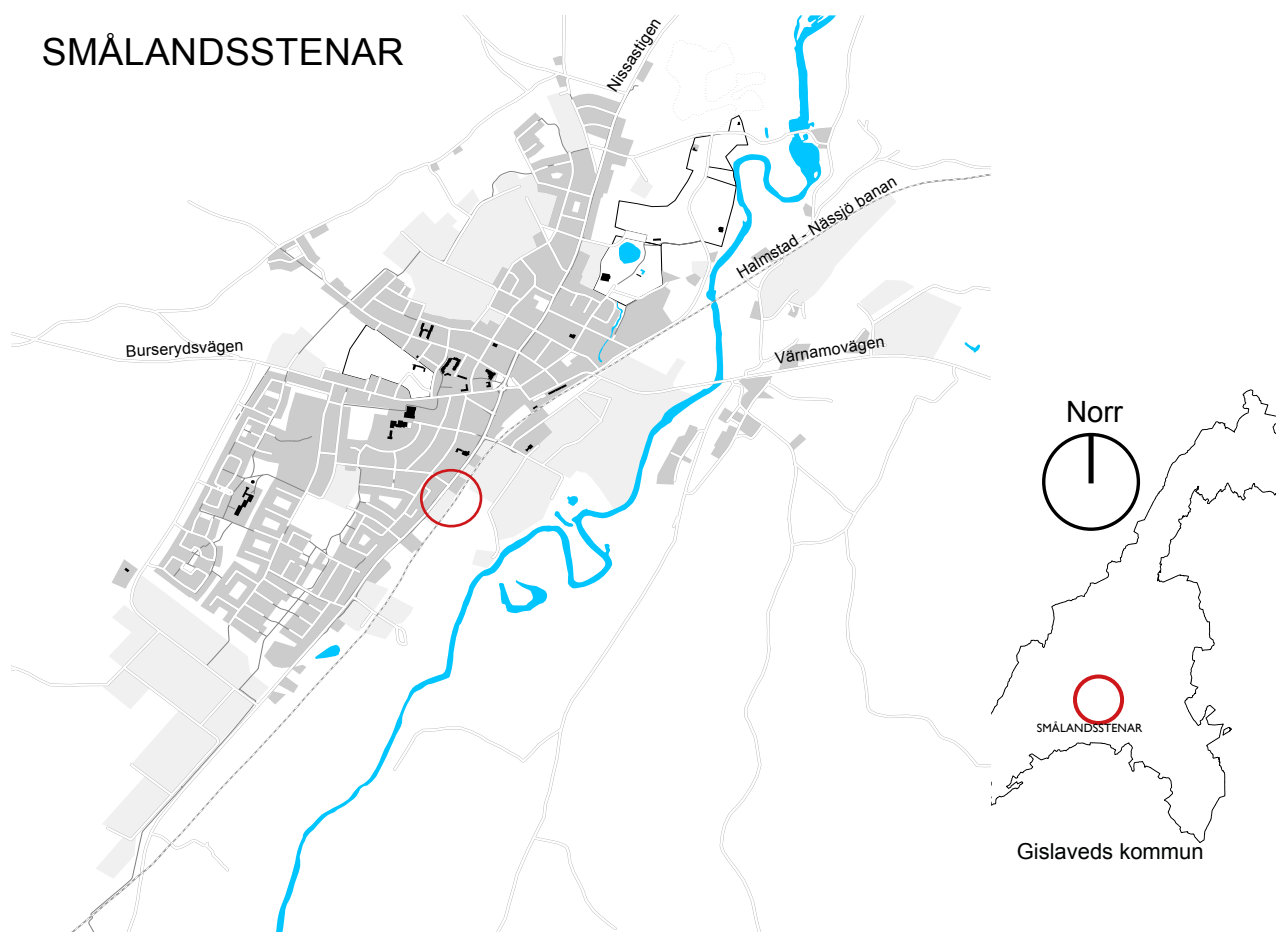
Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 4 kap 34 § i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och enligt 6 kap 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808). Behovsbedömningen görs för att utreda om genomförandet av en detaljplan antas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

Platsens förutsättningar

Planområdet är beläget i sydöstra Smålandsstenar, cirka 0,5 kilometer söder om ortens centrum, utmed väg 26 (Södra Nissastigen) och järnvägen. Planområdets totala areal omfattar ca 1,5 ha.

Området inrymmer fastigheterna Villstads-Haghult 1:218, del av Villstads-Haghult 1:158 och en sträcka av väg 26. All mark inom området utanför vägen är privatägd medan väg 26 är en statlig väg.

Planområdet avgränsas i väst av bostäder i form av parhus, i öst av järnvägen, i norr av bilförsäljningsbolag samt drivmedelförsäljning och i söder av villabebyggelse.





Flygfoto över planområdet från söder

På fastigheten Villstads-Haghult 1:218 finns Ekatech ABs lokaler med kontor, verkstad och montagehall. Ekatech är ett ingenjör- och teknik företag som sysslar med konstruktion, projektering, montering, programmering och testning av styrsåp och robotar. Den nordöstra delen av planområdet, del av fastighet Villstads-Haghult 1:158, består idag av ianspråktagen mark för Finnvedens Lastvagnar ABs befintlig verksamhet. Här finns parkeringar och hårdgjorda ytor för angöring och avlastning för bilar samt ett förråd/garage vid östra gränsen.

Rekommendationer enligt den geotekniska förhållanden rapporten:

"Undersökningen visar att det finns inga problem med stabiliteten i området eftersom jorden inom planområdet utgörs av friktionsjord (sand) och terrängen är tämligen flack. Grundläggning av byggnader kan utföras på naturligt lagrad sand eller skiktvis packad fyllning med friktionsjord (sand, grus, bergkross etc.) med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta. Tjälskyddad grundläggning rekommenderas.

Vattennivån låg vid undersökning i öppet grundvattenrör 3,22 m under markytan motsvarande nivån +143,85. I samband med fältarbetet observerades vattenyta i 3 öppna skruvborrhåll där vattennivån låg mellan 1,6 och 3,5 meter under markytan. Grundvattenytan ligger lutande ner mot järnvägen i sydost.

Radon mätning utfördes i 2 punkter inom planområdet. Resultatet visar på att marken klassas som normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande. Detta innebär att hål mot marken i konstruktionen inte får förekomma och att risken för sprickbildning golv och väggar under mark måste beaktas.

Byggnader kan i regel utföras med gängse byggnadssätt. Genom skärp uppmärksamhet så att byggnaden projekteras och byggs så att inte sprickor och andra otätheter uppstår mot marken erhålls skydd mot inläckande markluft."

Området påverkas idag från störningar från väg 26 i form av trafikbuller och vibrationer. Dagens trafik på väg 26 uppgår till cirka 7800 ÅDT (årsmedeldygnstrafik) varav ca. 15 % är tung trafik enligt Trafikverkets beräkningar. Järnvägen som passerar cirka 7,00 meter öster om planområdet är Halmstad-Nässjö banan. Här går för nuvarande endast persontransporter (inga transporter med farligt gods). För planerade verksamheter inom planområdet förväntas inte uppstå några problem med störande trafikbuller från vägen eller järnvägen.

Närheten till väg 26 och HNJ-banan har en betydande riskpåverka på planområdets bebyggelse. Avståndet mellan vägområde för länsväg 26/fastighetsgräns och befintlig byggnad är idag ca. 10 meter. Utmed en sträcka på mitten av fastigheten är avståndet endast ca. 6 meter; i zonen ligger en bussficka. Tomten och byggnaden ligger höjdmässigt på ungefär samma nivå som länsväg 26 och järnvägsspåret. I den södra delen av planområdet ökar höjdskillnaden mellan mark och järnvägsbank till ca. 1 meter.

En del av planområdet berörs av liten översvämningsrisk. Under årstider med stor nederbörd finns risk för översvämning på delar av området. Eventuell markuppfyllnad samt lämplig dagvattenhantering ska minska översvämningsrisken. 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

Marken inom planområdet var inte tidigare planlagd men är utpekad i FÖP för service och handelsändamål.

Planens syfte är att pröva planläggning av fastigheten Villstads-Haghult 1:218 m.fl. till ändamål för verksamheter och lager (Z) för att möjliggöra för befintlig företags expansion inom området. Detaljplanen föreslår att verksamheter som ryms i ändamålen (olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan) tillåts. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager, verkstäder och även kontor.

Trafiken till verksamhetsområdet kommer att angöras från angränsande Södra Nissastigen (väg 26) i väster på samma sätt som den sker idag. Planområdets läge är positivt då det ligger i anslutning till befintlig infrastruktur.

Planens tänkbara effekter

Med detaljplanens genomförande kan nya bebyggelser uppföras inom området, och en högsta byggnadshöjd har pekats ut på 9,0 meter inom största delen av planområdet. På en begränsad yta i nordöst har den maximala byggnadshöjden begränsats på 6,0 meter, med hänsyn till avgränsande befintlig detaljplan som tillåter små industri i II (2) antal våningar. Dessa byggnadshöjder anses lämpliga med tanke på befintliga bebyggelser och områdes användning.

Byggnader får inte placeras närmre fastighetsgräns än 4,0 meter. Med hänsyn till områdets exponerade läge (infart i tätorten) och eftersom nya bebyggelser kan påverka landskapsbilden och vyer, är det av särskild vikt att såväl byggnader som omgivande tomtmark ges estetiskt tilltalande utformning, god färg-, form- och materialverkan.

Förslaget möjliggör byggrätt på ytan där befintlig kommunal bäck finns, varför en ny yta för dagvattenhantering behövs planläggas i fall befintligt dike påverkas av exploatering. Detaljplanen medger byggrätt på delar av området som inte är ianspråktaga idag och detta kan resultera i större areal hårdgjorda ytor som t.ex. byggnader och parkering, vilket påverkar möjligheten till infiltration. Fastigheterna ska kopplas till de kommunala dagvattenanläggningarna och dagvattenhanteringen ska lösas inom privatägd mark så att avrinningen från det exploaterade området förblir oförändrat mot befintlig situation.

Planerad användning av området Z (verksamheter) förväntas inte störa omgivningen. De ljud som kan uppkomma i samband med verksamheterna kommer med all sannolikhet till största delen härröra från trafik till området och i någon mån från godshantering. Trafik till området ska ske på samma sätt som idag och trafikmängderna till verksamheterna inom området kommer inte att betydligt öka.

Gällande riktvärden för buller utomhus vid bostadsfasad ska uppfyllas så att verksamheterna inte stör boende vid närliggande bostäder. Området närmast befintlig villa i söder planläggs med prickmark (där byggnad får inte uppföras) för att säkerställa att marken inte kommer att bebyggas utan mark med vegetation och träd ska behållas. På detta sätt ska bostaden vara skyddad från eventuellt buller genererad av planerade verksamheter inom planområdet.

Med hänsyn till befintlig och planerad bebyggelses placering inom området bedöms detaljplanen inte påverka miljö kvalitetsnormen för buller. Bostäderna väster om Södra Nissastigen bedöms inte vara påverkade i någon omfattning av planerad användning av området. Trafikbuller från vägen kommer varken öka eller minska utan förblir detsamma. Något form av bullerskydd i detaljplanen bedöms inte vara nödvändigt.

Risken analysen som har tagits fram bedömer att lager kan inrymmas inom planerat område, under förutsättningen att föreslagna konsekvensreducerande planbestämmelser genomförs. Samråd ska ske med Gislaveds kommun kring byggnadstekniska åtgärder. Områdena närmaste väg 26 (Södra Nissastigen) samt järnvägen är försedda med prickmark (vilken får inte förses med byggnad) på plankartan.

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, januari 2019
Andrea Veres Barbuta
Planarkitekt

Bilaga:
Checklista behovsbedömning

Detaljplan för Villstads-Haghult 1:218 m.fl. i Smålandsstenar

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						Förslaget innebär att mark som består idag av skog förvandlas till verksamhetsområde.
Vatten								X	
Riksintresse									
Naturvård								X	
Kulturmiljövård								X	
Infrastruktur								X	
Friluftsliv								X	
Jordbruk									
Kulturmiljö och landskapsbild									
Stads- och landskapsbild				X					Förslaget innebär att mark som består idag av skog förvandlas till verksamhetsområde med en byggrätt upp till 9,0 meter höjd. Detta kan påverka landskapsbilden och vyer.
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 ska kopplas till de kommunala dagvattenanläggningarna. Dagvattenhanteringen ska lösas inom privatägd mark så att avrinningen från det exploaterade området förblir oförändrat mot befintlig situation.

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Grundvatten							X		
Föroreningar									
Förorenad mark							X		Inga föroreningar finns inom planområdet. Detaljplanen planlägger marken till ändamål för verksamheter och lager (Z). Dessa användningar bedöms inte öka koncentrationerna av markföroreningarna.
Avfallshantering							X		Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheten.
Hälsa (planens påverkan på människor)									
Buller, trafik			X						Buller från trafik förväntas inte öka.
Buller, verksamheter			X						Gällande riktvärden för buller utomhus vid bostadsfasad ska uppfyllas så att verksamheterna inte stör boende vid närliggande bostäder.
Luftkvalitet			X						Koncentrationerna av luftföroreningarna förväntas inte bli högre än idag och rekommenderade riktlinjer förväntas inte överskridas.
Radon							X		Radonmätningar inom området visar värden inom normalriskområde.
Strålning, vibrationer och ljus							X		
Säkerhet									
Trafik			X						Mer exploatering kan generera mer trafik i området. Dock bedöms trafikmängderna inte betydligt öka med den nya funktionen.
Brand							X		I verksamheten förekommer inga farliga ämnen som kan utgöra förhöjda risker i sammanhanget. Åtgärder för att minimera konsekvenserna om en olycka sker invid tankstället norr om planområdet ska tas genom styrande planbestämmelser.
Explosion							X		I verksamheten förekommer inga farliga ämnen som kan utgöra förhöjda risker i sammanhanget. Åtgärder för att minimera konsekvenserna om en olycka sker invid tankstället norr om planområdet ska tas genom styrande planbestämmelser.

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Översvämning				X					Under årstider med stor nederbörd finns risk för översvämning på delar av området. Eventuell markuppfyllnad samt lämplig dagvattenhantering ska minska översvämningsrisken.
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 gällande FÖP.
Gällande detaljplaner				X					Detaljplanen planlägger områden som inte var tidigare planlagda.
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
januari 2018