



Planens beteckning
Antagen av KF
Vunnit Laga kraft
Genomförandetiden slut

Ö 15
2019-10-24
2019-11-21
2024-11-21



Detaljplan för Öreryd 4:7 m.fl, Öreryds skola, i Öreryd

Gislaveds kommun, Jönköpings län



Utökat planförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
november 2019

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Utökat 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.

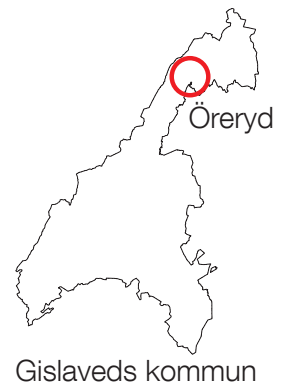
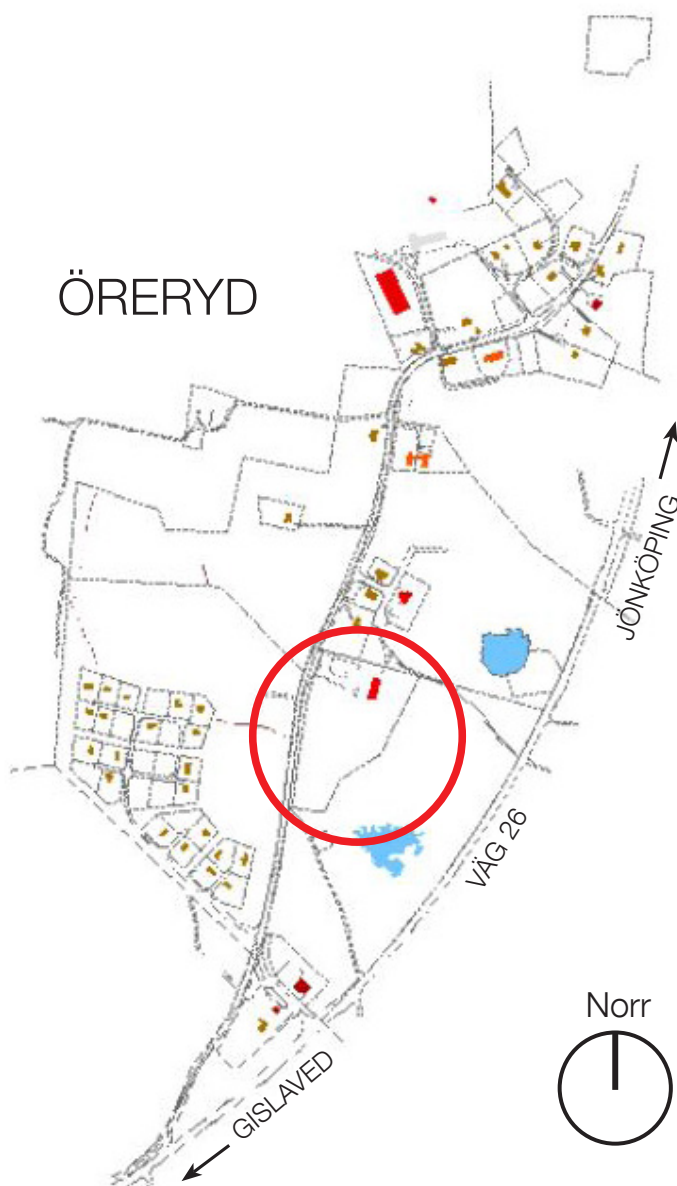
Se mer på Boverkets hemsida:
<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/>

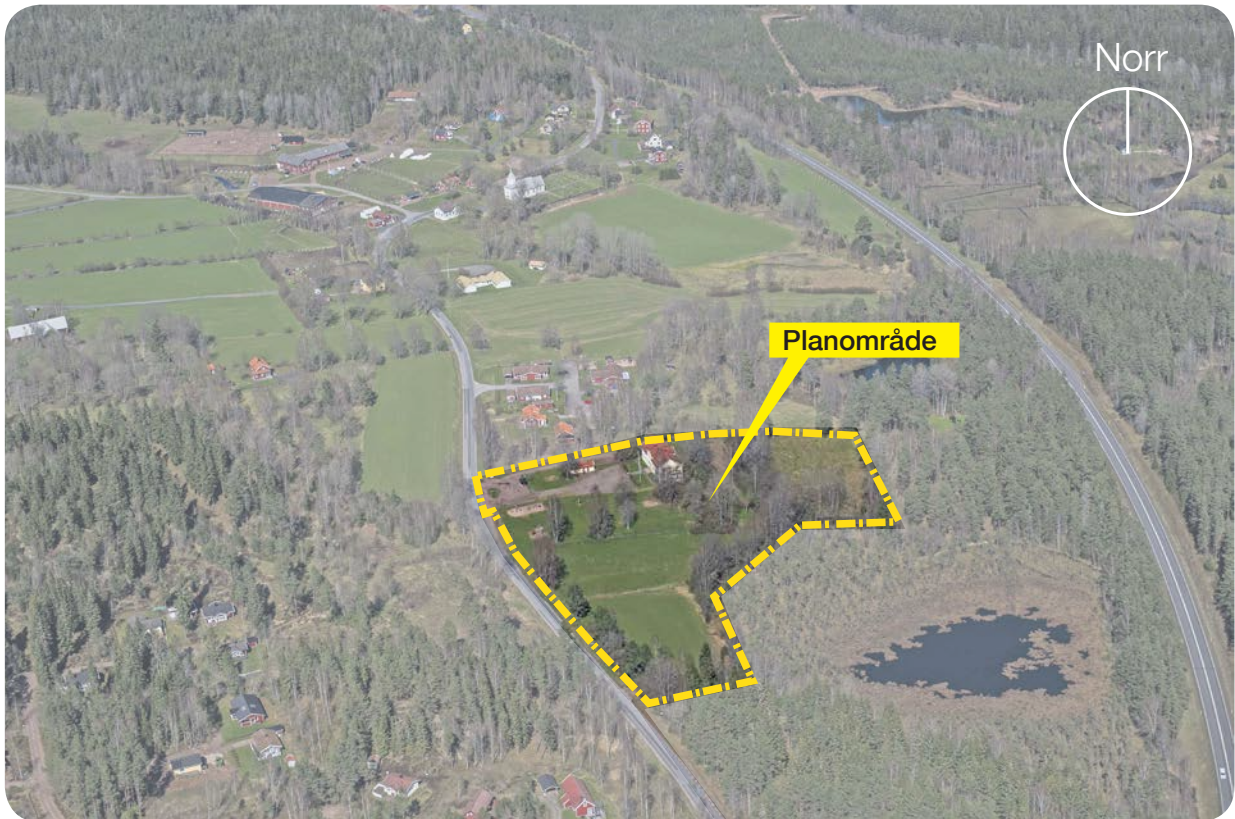
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	4
Sammanfattning	5
Planbeskrivning	7
Planens syfte och huvuddrag	
Plandata	
Markägoförhållanden	
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplaner	
Detaljplaner	
Strandskydd	9
Förutsättningar, Förändringar, Konsekvenser	10
Natur	
Geotekniska förhållanden	
Fornlämningar och kulturminnen	11
Bebyggelse	12
Användning av allmän plats / kvartersmark	13
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	
Miljö, Hälsa och Säkerhet	16
Miljökvalitetsnormer	
Översvämning	
Genomförandefrågor	17
Organisatoriska frågor	
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Medverkande tjänstemän	19
Behovsbedömning	20
Platsens förutsättningar	
Planens styrande egenskaper	22
Planens tänkbara effekter	
Bedömning	
Bilagor	
Checklista behovsbedömning	23

HANDLINGAR

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





Flygfoto över planområdet från söder

SAMMANFATTNING

Området är beläget i södra delen av Öreryd som ligger i norra delen av kommunen. Området gränsar till Örerydsvägen i väster och i norr till bostadsfastigheter och övrigt till jordbruks- och naturområde. Områdets area är cirka 20 000 m². Marken ägs till största del av Gislaveds kommun. Inom området finns idag en skolbyggnad som är uppförd på 1930-talet.

Planens syfte är att ändra markanvändningen på den del av befintlig detaljplan som är planlagd för allmänt ändamål. Intentionen är att den kommunala marken som har använts för skoländamål ska kunna användas som kvartersmark för skola, bostäder, hotell, vandrarhem, m.m. Jordbruksmarken som ingår i området planläggs för odling och djurhållning.

Bussangöring

Skola, bostäder, hotell, kontor, butiker, konferenslokal m.m.

Odling och djurhållning

6 (24)

Detaljplan för Öreryd 4:7 m.fl, Öreryds skola, i Öreryd

Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra markanvändningen på den del av befintlig detaljplan som är planlagd för allmänt ändamål. Intentionen är att den kommunala marken som har använts för skoländamål ska kunna användas som kvartersmark för skola, bostäder, hotell, vandrarhem, m.m. Jordbruksmarken som ingår i området planläggs för odling och djurhållning.

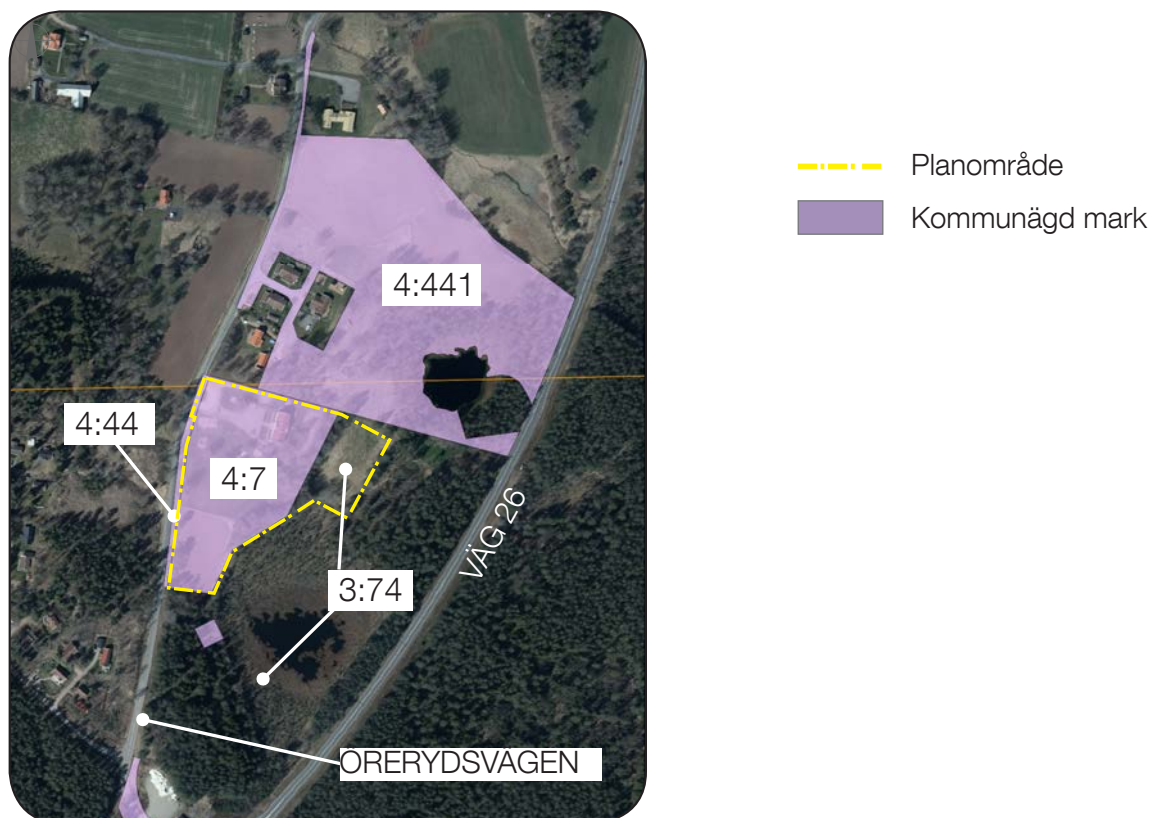
Plandata

Området är beläget utmed Örerydsvägen i Öreryd. Hela planområdet är i nuvarande detaljplan planlagt för allmänt ändamål och består av skolområde med en byggnad som tidigare använts

som skola. Delar av området används för jordbruksändamål. Områdets area är cirka 20 000 m².

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Öreryd 4:7 och 4:44 medan fastigheten Öreryd 3:74 är privatägd.



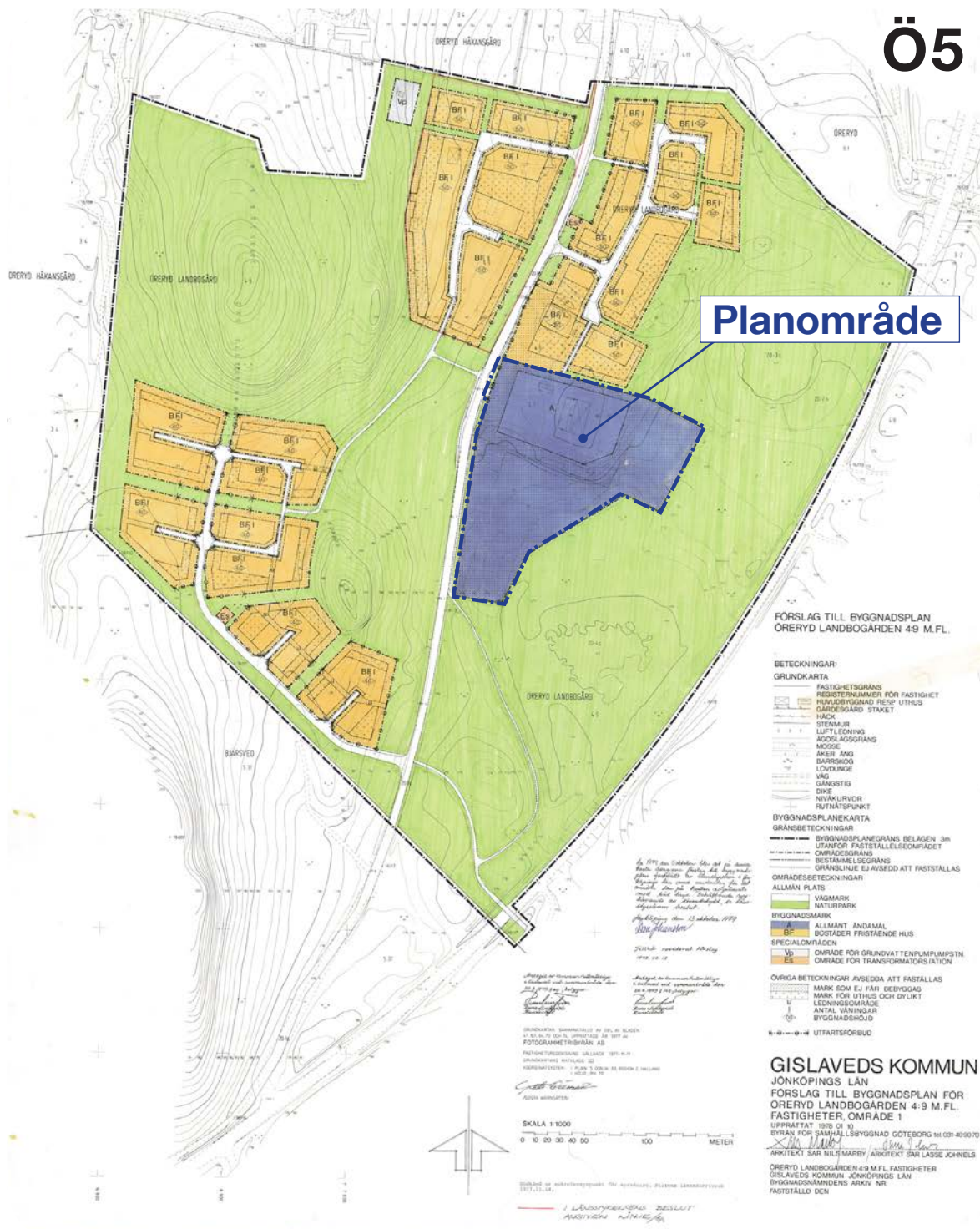
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Det finns inte något utpekat ändamål för området i gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller BYGGNADSPLAN FÖR ÖRERYD LANDBOGÅRDEN 4:9 m.fl. (Ö5) som upprättades 1978. Byggnadsplanen möjliggör för allmänt ändamål för hela området som ingår i denna detaljplan.



Strandskydd

Strandskyddet inom planområdet är idag upphävt, men enligt miljöbalken 7 kap. 18 § 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 angränsande små sjöar är reglerat med strandskydd, vilket innebär att delar av det aktuella planområdet berörs av strandskydd. Planens genomförande förutsätter ett upphävande av strandskyddet inom mycket begränsad del av planområdet.

På plankartan finns en administrativ bestämmelse om upphävande av strandskyddet för kvartersmarken inom planområdet.

Området närmast sjöarna som berörs av strandskyddet utgörs i befintlig detaljplan av natur och allmänt ändamål. Områdena används delvis för jordbruksändamål. Marken som i befintlig plan är planlagd för allmänt ändamål planläggas för natur, vilket gör att strandskyddet inte påverkas. Ett litet område av ca 400 m² i nordöstra delen av planområdet som ligger inom det område som är ianspråktaget som skolområde och till stora delar inhägnat med staket och stängsel berörs av strandskyddet.

Det särskilda skälet till strandskyddets upphävande är att skolområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (Miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Områdets norra del består av ett f.d. skolområde som består av grus- och grönytor, innehållande vändplan för biltrafik, lektytor, gräsmattor samt bollplan m.m.

Utmed Örerydsvägen används ett område som busshållplats. Områdena i söder och öster är jordbruksmark. I gränsen mellan skolområdet i öster och utefter jordbruksmarken finns trädridåer av lövträd.

Angränsande område i öster och söder består av naturområde med inslag av löv och barrträd. I naturområdet i öster finns också två små sjöar. I väster gränsar området till Örerydsvägen med naturområden på motstående sida av vägen. Norr om planområdet finns villabebyggelse. Det finns Backsippa i slutningen på åkern öster om skolbyggnaden. Området med baksippa är på plankartan utpekad med n2. Baksippan är fridlyst (8 § artskyddsförordningen), vilket innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växten samt att det är förbjudet att ta bort eller skada frön eller andra delar av växten. Dispens från artskyddsförordningen krävs om åtgärder vidtas som innebär att de rödlistade arterna skadas.

Skyddsvärda träd

Inom planområdet finns ett antal träd som har så stort naturvärde att de om möjligt bör bevaras. För att fälla träden som är särskilt värdefulla krävs marklov och på plankartan är dessa träd märkta med n1 på plankartan.



Skyddsvärda träd inom planområdet

Geotekniska förhållanden

I befintlig detaljplan (byggnadsplan för Öreryd Landbogården 4:9 m.fl. område kring skolan upprättad 1978-01-10) beskrivs geotekniska förhållanden utifrån en kartering som är utförd 1976. "Karteringen visar att lösa jordlager utgörs av friktionsmaterial (morän-sand) med undantag av två smärre partier. Inom dessa partier består marklagren av torv i anslutning till två mindre vattensamlingar".

Det innebär att marken som planläggs för kvartersmark är lämplig att bebygga. Marken i anslutning till de små sjöarna består av torv och är därmed inte lämplig att exploatera. En detaljerad grundundersökning krävs innan nya byggnader uppförs.

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.

Statens Geotekniska Institut (SIG) har på uppdrag av Gislaveds kommun genomfört en markradonundersökning(2-350/89, 1989-12-20) i Gislaveds kommun. Enligt den översiktliga kartan så ligger området i anslutning till Öreryds skola inom markklass, normalriskområde för radon. Detta innebär att byggnader ska uppföras radonskyddande.

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. Det bedöms därför inte behövas någon miljöteknisk markundersökning på fastigheterna.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen. Länsstyrelsen bedömer att det ur fornlämningssynpunkt inte finns några hinder mot den planerade byggnationen. Ingen arkeologisk utredning krävs och därmed inte heller något tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML). Länsstyrelsen gör bedömningen att det detaljplanerade området inte utgör tillräckligt stor yta för att en motivera en arkeologisk utredning utifrån rådande kunskapsläge och att risken att påträffa fornlämningar dolda under mark inte är stor.

Det finns skyldighet enligt 2 kap 10 § i KML att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om sedan tidigare okänd fornlämning eller fornfynd ändå skulle påträffas under arbete inom området.



Örerydsskolan Fotot taget från Örerydsvägen

Bebyggelse

Inom området dominerar den pampiga gula tvåvånings skolbyggnaden som är uppförd 1938. Byggnaden är uppförd med gul träpanel och med sadeltak i rött tegel. Skolan ger ett tilltalande intryck. Läget är utsökt med utsikt över den backiga omgivningen. I övrigt finns det en bara liten förrådsbyggnad inom området.

Varsamhet vid om- och tillbyggnad av skolbyggnaden

Skolbyggnadens historiska och kulturhistoriska karaktärsdrag får inte förvanskas (8 kap 13 § PBL). Byggnaden får inte rivas. Skolbyggnaden får endast förändras med varsamhet och vid om- och tillbyggnad ska ursprungligt utförande, materialval och färgsättning vara vägledande. Byggnadens karaktär med gul träfasad och yttertak av rött lertegel ska bevaras. Vid om- och tillbyggnad kan befintligt fasad- och taktäckningsmaterial bytas ut men då till ett likvärdigt material med samma egenskaper och kvalitet. Fönster/fönsteröppningar och dörrar/dörröppningar ska vid ombyggnad till form, indelning och proportioner vara lika ursprungligt utförande.

Ny bebyggelse inom planområde

Tillbyggnader och nya byggnader ska i sin utformning harmoniera med skolbyggnadens karaktär. Skolbyggnadens utförande, materialval och färgsättning ska vara vägledande. Tillkommande byggnadsverk kan spegla sin samtid och ska ha ett utförande som i helhet och detalj har en hög grad av kvalitet och medveten gestaltning. Bestämmelserna i detaljplanen syftar till att skapa en plats som i sin gestaltning av tomt och byggnadsverk uppfattas harmonisk, välkomnande och omsorgsfullt utformad.

För att bevara skolans pampiga uttryck får inte nya byggnader uppföras framför skolbyggnaden, mellan byggnaden och Örerydsvägen. Nuvarande byggnad har en byggnadshöjd på ca 7 meter, vilket gör att högsta byggnadshöjd för nuvarande byggnad och dess omedelbara närhet sätts till maximalt 7 meter. För att ev. nya flygelbyggnader inte ska dominera över befintlig byggnad så får dessa uppföras till en maximal byggnadshöjd av 5 meter.



Flygfoto över planområdet från sydväst

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA

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

Marken planläggs för gata för att säkerställa befintlig busshållplats samt för att säkerställa att tillräcklig bredd avsätts för gatumråde.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BOSTÄDER, B

Ändamålet innebär bostäder i olika former, men även bostadskomplement av olika slag.

SKOLA, S

Användningen skola används för områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet.

Syftet med denna bestämmelse är att det även i framtiden ska kunna bedrivas utbildningsverksamhet i någon form i området.

DETALJHANDEL H

Användningen detaljhandel används för att reglera områden för handel med varor och tjänster.

KONTOR, K

I ändamålet kontor ingår i huvudsak vanlig kontorsverksamhet och liknande personaltät verksamhet med liten eller ingen varuhantering.

TILLFÄLLIG VISTELSE, O

Användningen tillfällig vistelse används för områden med alla typer av tillfällig övernattnings- samt konferenslokaler. Med tillfällig vistelse avses tillfällig övernattnings- på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

CENTRUM, C

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter.

Det innebär att detaljplanen tillåter att kvartersbebyggelse får uppföras på mark som idag är planlagd för allmänt ändamål. Byggnadshöjden begränsas till 7 maximalt meter. Byggnadshöjden anpassas därmed till befintlig byggnad som är uppförd i två våningar. Om nya komplementbyggnader ska uppföras för dessa uppföras till en byggnadshöjd av maximalt 5 meter. Byggnader får inte placeras närmre tomtgräns än 4 meter. Största tillåtna byggnadsarea är 30% av fastighetsarean.

ODLING OCH DJURHÅLLNING, L

Marken är idag planlagd för allmänt ändamål och används som jordbruksmark. För att säkerställa fortsatt god skötsel kommer tillämpningen tills vidare att vara oförändrad. Marken planläggs för odling och djurhållning och marken får inte förses med byggnad.

Tillgänglighet

Nya byggnader 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.

Gator och trafik

Planområdet ligger utefter Örerydsvägen och angörs från denna. Örerydsvägen har tillfart till väg 26 både mot norr och söder från planområdet, vilket gör att området är lättillgängligt med bil. Örerydsvägen ägs samfällt (ÖRERYD S:2) och sköts av trafikverket.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheterna och behandlas i bygglovsskedet.

Kollektivtrafik

Nuvarande busshållplats ligger i anslutning till planområdet.
Tills vidare kommer busshållplatsen att kvarstå och planläggs för Gata.

Gång- och cykelvägar

Det finns inga befintliga gång- och cykelbanor utefter Örerydsvägen.

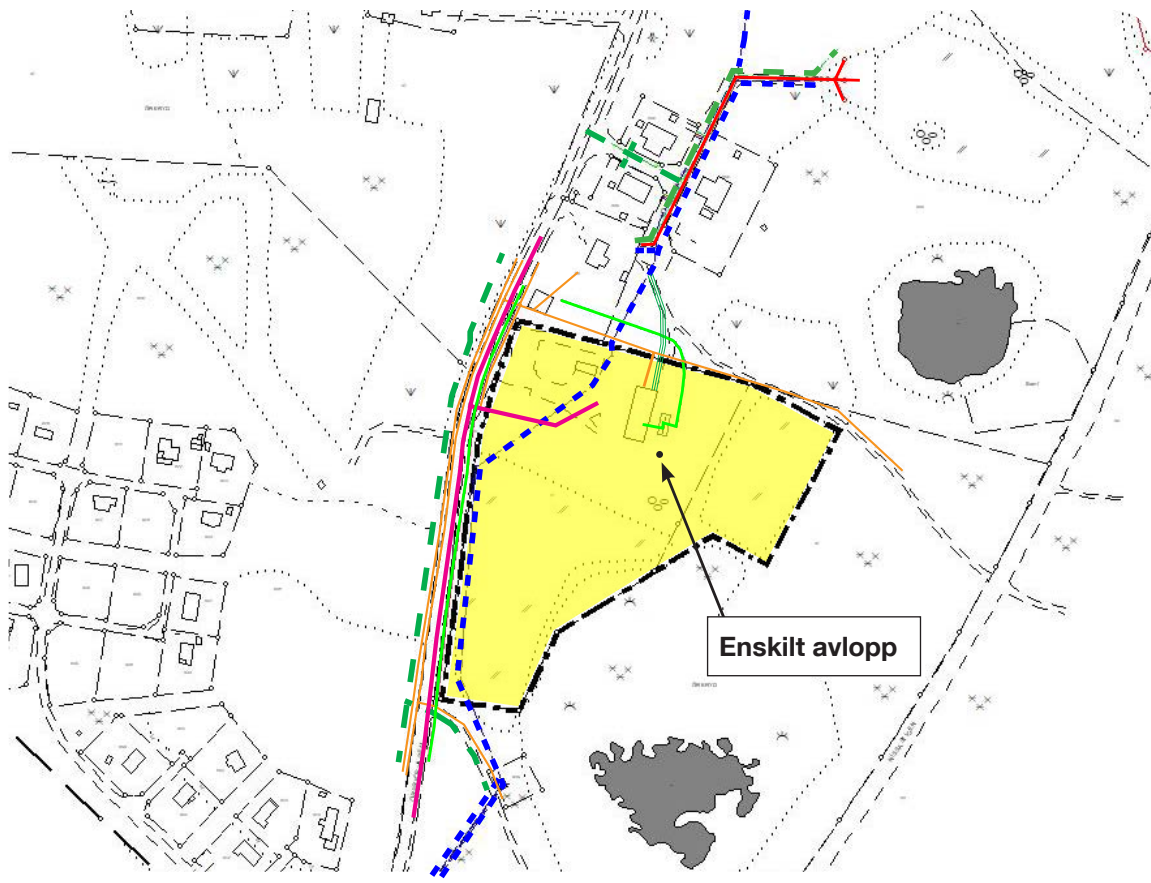
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten finns utefter Örerydsvägen och fram till skolan. Skolan har idag enskilt avlopp. Angränsande fastigheter norr om planområdet har gemensam avloppsanläggning. Kommunens intention är att skolan och omgivande fastigheter ska ingå i ett verksamhetsområde för VA 2020. För att säkerställa att det går att bilda ledningsrätt vid framtida utvecklingsarbete placeras markreservat för VA-ledningar (allmännyttiga underjordiska ledningar), s.k. "u-område" i kvartersmark, B inom planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet från området i anslutning till skolan infiltreras på fastigheten innan det sipprar ut i omgivningen.
Fastigheter bör i första hand fördröja och eventuellt rena dagvatten på fastigheten innan det leds ut i omgivningen.



Ledningskarta

Vattenledning



Spillvattenledning



Dagvattenledning



Skanova teleledning



E.ON elledning



Stadsnätet



Gislaveds Energi



Elledningar och Transformatorstation

Inom planområdet har E.ON Energidistribution AB en transformatorstation.

Området för transformatorstationen säkerställs med beteckningen E, transformatorstation. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. För markförlagd elledning får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON förutsätter att befintliga anläggningar kan vara kvar. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar, skada eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

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.

Öreryds skola uppvärms idag med system av vattenburet-el.

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 Örerydsvägen är begränsad. På en öppen väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering av luftkvaliteten.

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

Det finns ingen statusklassning för angränsande småsjöar.

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten.

Buller

Trafikbuller

Buller kan beskrivas som ett oönskat ljud. Störningar i form av trafikbuller kommer framförallt från väg 26 som ligger ca 160 meter från plangränsen. Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av exploatören.

För att beräkna om området kan vara utsatt före buller från väg 26 har skriften, "Hur mycket bullrar trafiken?" (Boverket, Sveriges Kommuner och Landsting) använts.

Dagens trafikmängder är enligt trafikverket ca 2900 fordon/dygn. Bedömningen visar enligt tabell två att 3000 fordon/dygn med en hastighet av 90 km/h och ett avstånd till plangräns på 160 meter kan ge en ekvivalent bullernivå ca 66 dBA. Enligt diagram två är det rimligt att beräkna en ljuddämpning på ca 19 dBA för mjuk mark. Ljudnivån blir enligt denna beräkning ca 47 dBA vid plangräns.

Riktvärden för buller utomhus är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå, vid en uteplats.

Dessa riktvärden klaras enligt beräkningen med god marginal inom planområdet.

Farligt gods

På väg 26 sker transporter med farligt gods. Plangränsen är som närmast ca 160 meter från vägen och en ev. olycka av farligt gods på väg 26 förväntas därför inte påverka planområdet. Någon riskanalys bedöms därmed inte finnas något behov av.

Översvämning

Kvartersmarken berörs inte av någon översvämningsrisk.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Preliminär tidsplan

Planen hanteras med utökat planförfarande och ska efter samråd och granskning antas av Kommunfullmäktige.

Preliminär tidsplan

Beslut om samråd bygg- och miljönämnden: februari 2019

Beslut om granskning bygg- och miljönämnden: maj 2019

Beslut om antagande kommunfullmäktige: september 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

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

Fastighetsägare ansvarar för kvartersmark.

Avtal

Gislaveds kommun har som mål att sälja kvartersmarken till någon extern intressent.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader som området genererar är arbetet med detaljplanen inklusive utredningar bekostas av Gislaveds kommun.

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 främst genom försäljning av fastigheten som blir kvartersmark i detaljplanen.

Planekonomi

För att bygga ut området kommer kommunen att ha utgifter för detaljplan, samt anläggande

av vatten-, avloppssystem, administration med mera. Inkomster kommer från kommande tomtförsäljning samt anläggningsavgifter för vatten- och avlopp.

Finansieringen kommer att ske via kommunens investeringsbudget.

Tekniska frågor

Gator m.m

Några nya gator behöver inte anläggas för att genomföra förslaget. Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet.

Vatten och avlopp, el, värme

Fastigheten kommer i framtiden att anslutas till allmänt spillvattennät.

Dagvatten

Fastigheten är i dag inte ansluten till kommunala dagvattenledningar. Dagvattnet infiltreras på fastigheten. Fastigheten bör i första hand fördröja och eventuellt rena dagvatten på fastigheten, innan det leds vidare.

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.

Detaljplanens genomförande innebär möjlighet för Gislaveds kommun att försälja del av Öreryd 4:7 som planläggs för kvartersmark till privat intressent.

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

Del av fastigheten Öreryd 3:7 som ingår i planområdet kommer att kvarstå som privat mark.

Servitut och ledningsrätt

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen är planarkitekter Seigo Oguni och Per-Åke Gustafsson bygg- och miljöförvaltningen, Gislaveds kommun. I arbetet har dessutom stadsarkitekt Sven Hedlund, miljö- och hälsoskyddsinspektör Patrik Jigsved, mark- och exploateringslots Hans Engström, utvecklingsledare för hållbar utveckling Claudia Bartelsson deltagit.

Gislaveds kommun, maj 2019

Seigo Oguni
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt

Detaljplan för Öreryd 4:7 m.fl, Öreryds skola, i Öreryd

Gislaveds kommun, Jönköpings län

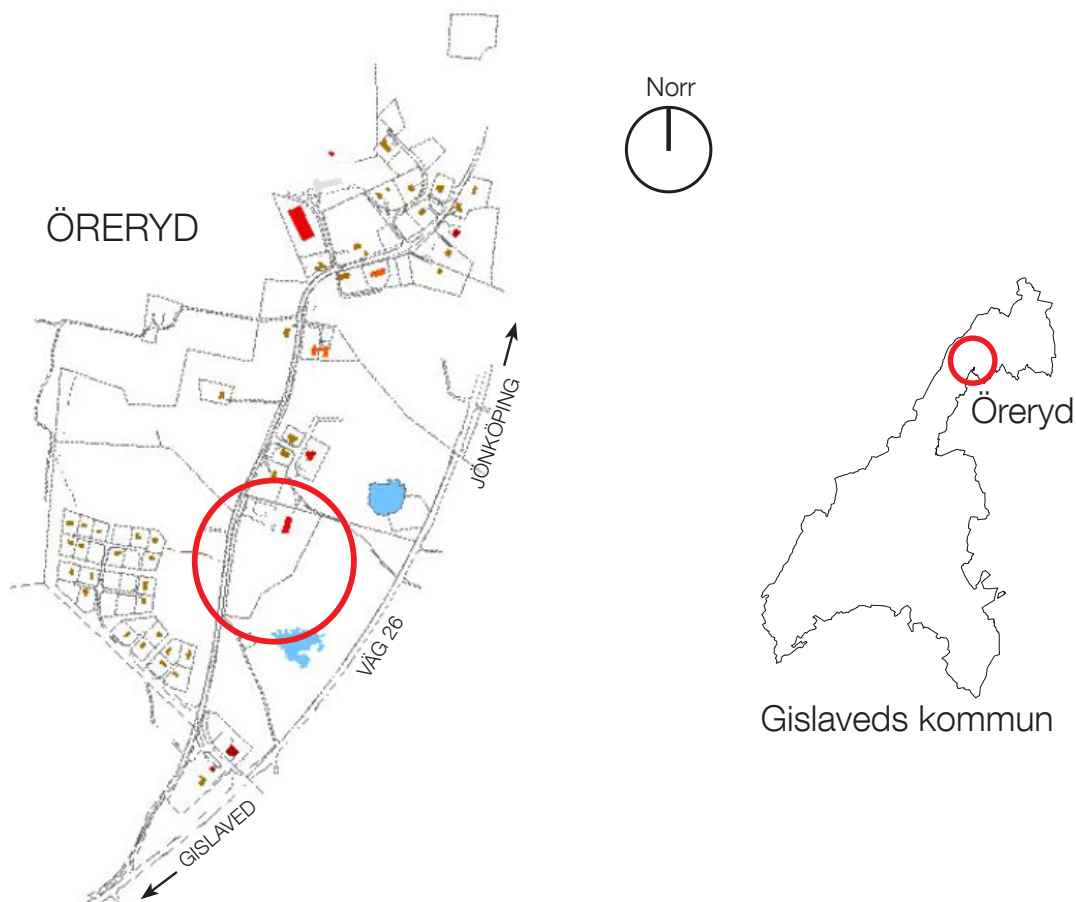
BEHOVSBEDÖMNING

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 södra delen av Öreryd som ligger i norra delen av kommunen. Området gränsar till Örerydsvägen i väster och i norr till bostadsfastigheter och övrigt till jordbruks- och naturområde. Områdets area är cirka 20 000 m². Marken ägs till största del av Gislaveds kommun. Inom området finns idag en skolbyggnad som är uppförd på 1930-talet.

Planens syfte är att ändra markanvändningen på den del av befintlig detaljplan som är planlagd för allmänt ändamål. Intentionen är att den kommunala marken som har använts för skoländamål ska kunna användas som kvartersmark för skola, bostäder, hotell, vandrarhem, m.m. Jordbruksmarken som ingår i området planläggs för odling och djurhållning.





Flygfoto över planområdet från öster

Områdets norra del består av ett f.d. skolområde som består av grus- och grönytor, innehållande vändplan för biltrafik, lek-ytor, gräsmattor samt bollplan m.m.

Utmed Örerydsvägen används ett område som busshållplats. Områdena i söder och öster är jordbruksmark. I gränsen mellan skolområdet i öster och utefter jordbruksmarken finns trädridåer av lövträd.

Planområdet ligger ca 160 meter från väg 26. Det finns inget som tyder på att området kan bli utsatt för höga bullervärden från vägen eller att några risker kommer att uppstå vid en ev. olycka med farligt gods utmed vägen.

Ett område med en bredd på 100 meter från angränsandes småsjöar strandkanter är reglerat med strandskydd. Planens genomförande förutsätter ett upphävande av strandskyddet inom ett ytterst begränsat område som är ianspråktaget som skolområde. Inom området som planläggs för natur kommer strandskyddet att återinträda.

I plankartan finns en administrativ bestämmelse om upphävande av strandskyddet för kvartersmarken inom planområdet.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen.

Inom området dominerar den pampiga gula skolbyggnaden som är uppförd 1938. Skolan ger ett tilltalande intryck. Läget är utsökt med utsikt över den backiga omgivningen. I övrigt finns det en bara liten förrådsbyggnad inom området.

Skolans historiska och kulturhistoriska karaktärsdrag får inte förvanskas (8 kap 13 § PBL). Byggnaden får inte rivas. Skolbyggnaden får endast förändras med varsamhet och vid om- och tillbyggnad ska ursprungligt utförande, materialval och färgsättning vara vägledande. Tillbyggnader och nya byggnader ska i sin utformning harmoniera med skolbyggnadens karaktär. För att bevara skolans pampiga uttryck får inte nya byggnader uppföras framför skolbyggnaden, mellan byggnaden och Örerydsvägen.

Planens styrande egenskaper

Planens syfte är att ändra markanvändningen på den del av befintlig detaljplan som är planlagd för allmänt ändamål. Intentionen är att den kommunala marken som har använts för skoländamål ska kunna användas som kvartersmark för varierande ändamål för att möjliggöra en utveckling av byggnaden och området. Området och byggnaden får användas för Bostäder, Skola, Handel, Kontor, Tillfällig vistelse och/eller Centrumverksamheter. Förslaget ger därmed möjlighet till att utveckla ett antal olika verksamheter inom området. nya byggnader kan uppföras i anslutning till befintlig byggnad.

Jordbruksmarken och övrig mark som ingår i planområdet planläggs för odling och djurhållning.

Planens tänkbara effekter

Oavsett vilka verksamheter som bedrivs i området i framtiden så kommer med all sannolikhet fler människor att röra sig i området och därmed kommer Öreryd att utvecklas positivt. Trafiken till och från området ökar men det ter sig inte troligt att detta kommer att bli något problem. Naturområdet kommer att användas som det gör idag. D.v.s. så kommer Jordbruksverksamhet även i framtiden att bedrivas inom de delar av området, vilket gör att landskapets öppenhet kvarstår.

Detaljplanen medger att fler byggnader kan uppföras. Detta kan resultera i större areal hårdgjorda ytor som t.ex. byggnader och parkering, vilket påverkar möjligheten till infiltration. Terrängen är dock sådan att det inte bör bli några problem att infiltrera dagvatten inom fastigheten.

Översiktliga bullerberäkningar visar inte på att några bullervärden kommer att överstigas från trafiken på väg 26. Avståndet mellan planområde och väg på ca 160 meter medför att det inte heller bör bli några risker i samband med ev. olyckor med farligt gods utmed väg 26.

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

Bedömning

Marken inom planområdet bedöms som lämplig att bebygga och planens påverkan på miljön som liten.

Inga miljömål, miljö kvalitetsnormer eller riksintresse påverkas negativt.

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

Gislaveds kommun, maj 2019

Per-Åke Gustafsson

Bilaga:

Checklista behovsbedömning

Detaljplan för Öreryd 4:7 m.fl, Öreryds skola, i Öreryd

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					Marken är idag ianspråk-tagen för skoländamål och jordbruksmark
Vatten								X	
Riksintresse									
Naturvård								x	
Kulturmiljövård								X	
Infrastruktur								X	
Friluftsliv								X	
Jordbruk			X						Jordbruksmarken är i dagsläget planlagd för allmänt ändamål
Kulturmiljö och landskapsbild									
Stads- och landskapsbild				X					
Fornminne								X	Inga kända fornminnen finns
Kulturhistorisk miljö								X	f.d. skolbyggnaden har kulturvärden som måste säkerställas.
Natur									
Naturresevat								X	
Natura 2000								X	
Växt- och djurliv			X						Backspppa, Backruta
Biotopskydd								X	
Områdes- och störningsskydd								X	
Påverkan på vatten									
Strandskydd								X	
Dagvatten,avlopp			X						Fastigheten har eget avlopp. Kvaliten är osäker.
Grundvatten							X		

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Föroreningar									
Förorenad mark							X		Det finns inga misstänkta förorenade områden inom planområdet
Avfallshantering							X		Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheten
Hälsa (planens påverkan på människor)									
Buller, trafik							X		Avståndet till väg 26 är ca 160 m. Därmed bedöms det inte bli problem med buller.
Buller, verksamheter							X		
Luftkvalitet								X	
Radon							X		normalriskområde
Strålning, vibrationer och ljus							X		
Säkerhet									
Trafik							X		Endast lite trafik i närområde och till planområde
Brand							X		
Explosion							X		
Översvämning							X		Närhet till två gölar
Ras och skred								X	
Farligt gods								X	Avstånd till väg 26 överstiger 150 m
Planer och program									
Översiktsplaner							X		Området inte utpekad i ÖP
Gällande detaljplaner					X				Allmänt ändanmål i nuvarande detaljplan.
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: Seigo Oguni, Per-Åke Gustafsson
maj 2019