

Planens beteckning	A95
Antagen av Kf	2015-06-01
Vunnit Laga kraft	2015-07-01
Genomförandetiden slut	2020-07-01



Förslag till Detaljplan för fastigheten Anderstorp 11:22 i Anderstorp

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Normalt planförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
januari 2015 reviderad mars 2015

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Normalt planförfarande



UPPDRAG

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



SAMRÅDS- REMISS

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



SAMRÅDS- REDOGÖRELSE

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



GRANSKNING

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



ANTAGANDE

Planförslaget antas av kommunfullmäktigen eller av bygg- och miljönämnden.



ÖVERKLAGANDE

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



LAGA KRAFT

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

Se mer på Boverkets hemsida:

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar

Sammanfattning

Planbeskrivning

- Planens syfte och huvuddrag
- Plandata
- Tidigare ställningstaganden
- Förutsättningar, förändringar, Konsekvenser
- Miljö, hälsa och säkerhet
- Administrativa frågor
- Ekonomiska frågor
- Tekniska frågor
- Fastighetsrättsliga frågor
- Medverkande tjänstemän

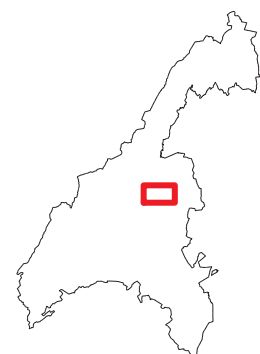
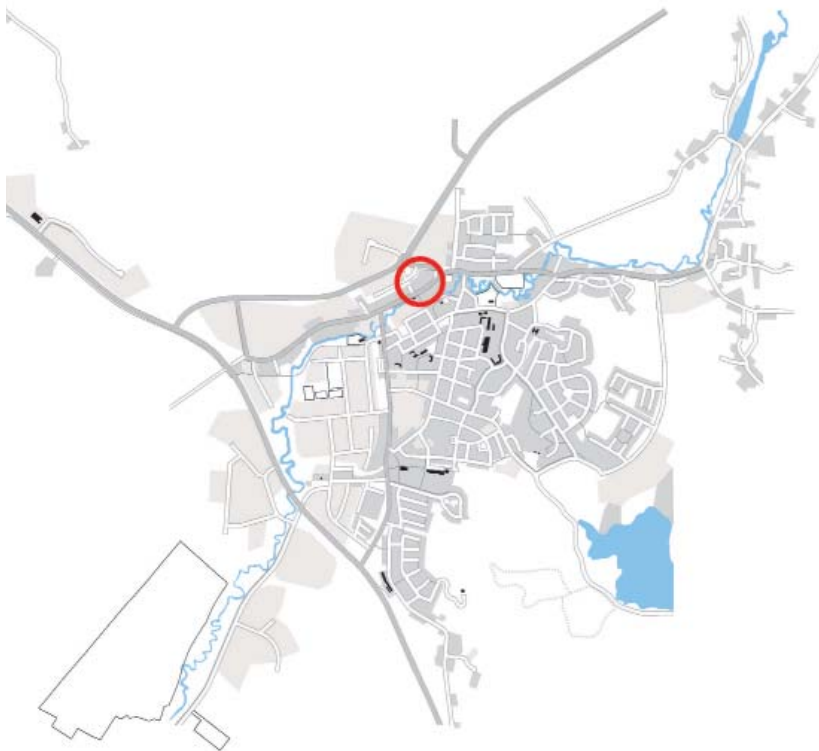
Behovsbedömning

HANDLINGAR

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

ANDERSTORP

Planområdets läge



Gislaveds kommun



SAMMANFATTNING

Området är beläget i centrala Anderstorp utmed Ågatan. Inom planområdet finns idag en byggnad i en våning som kallas Moforsvillan. Den används idag som gruppbostad. Områdets area är cirka 1 ha som består av fastigheten Anderstorp 11:22 som ägs av Gislaveds kommun.

Planens syfte är att ta fram en ny detaljplan för Moforsvillan för ökat användningsområde för ett bredare verksamhetsområde som bland annat ska inrymma skolverksamhet, bostäder, vård, kontor m.m. Förskolorna i Anderstorp behöver bättre lokaler. En inventering av den kommunala marken som är lämplig för förskola har gjorts. Det har då visat sig att fastigheten Anderstorp 11:22 anses lämplig. Det innebär att detaljplanen behöver utökas med skoländamål. Bostads- och vårdändamål som finns i gällande plan kvarstår. Efter första granskning av planen har kommunstyrelsen beslutat att planen även skall utökas med kontorsändamål. Det innebär att detaljplanen ställs ut för en ny granskning.

Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP:en) för Anderstorp är området utpekad som befintligt bostadsområde. Den nya detaljplanen tillåter verksamheter som ryms i ändamålen skola, bostad, kontor och vård. Byggnaderna får göras två våningar höga.

Detaljplan för fastigheten Anderstorp 11:22 i Anderstorp

Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ta fram en ny detaljplan för Moforsvillan för ökat användningsområde för ett bredare verksamhetsområde som bland annat ska inrymma skolverksamhet, bostäder, vård och kontor m.m.

PLANDATA

Läge och areal

Området ligger centralt i Anderstorp utmed Ågatan och omfattar cirka 1 ha.

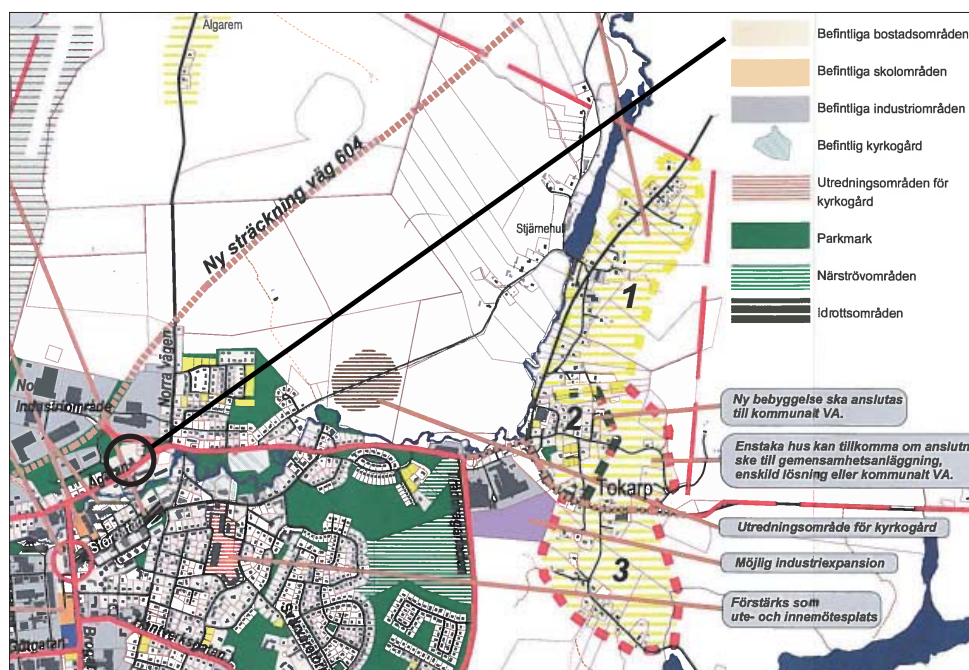
Markägförhållanden

Fastigheten Anderstorp 11:22 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

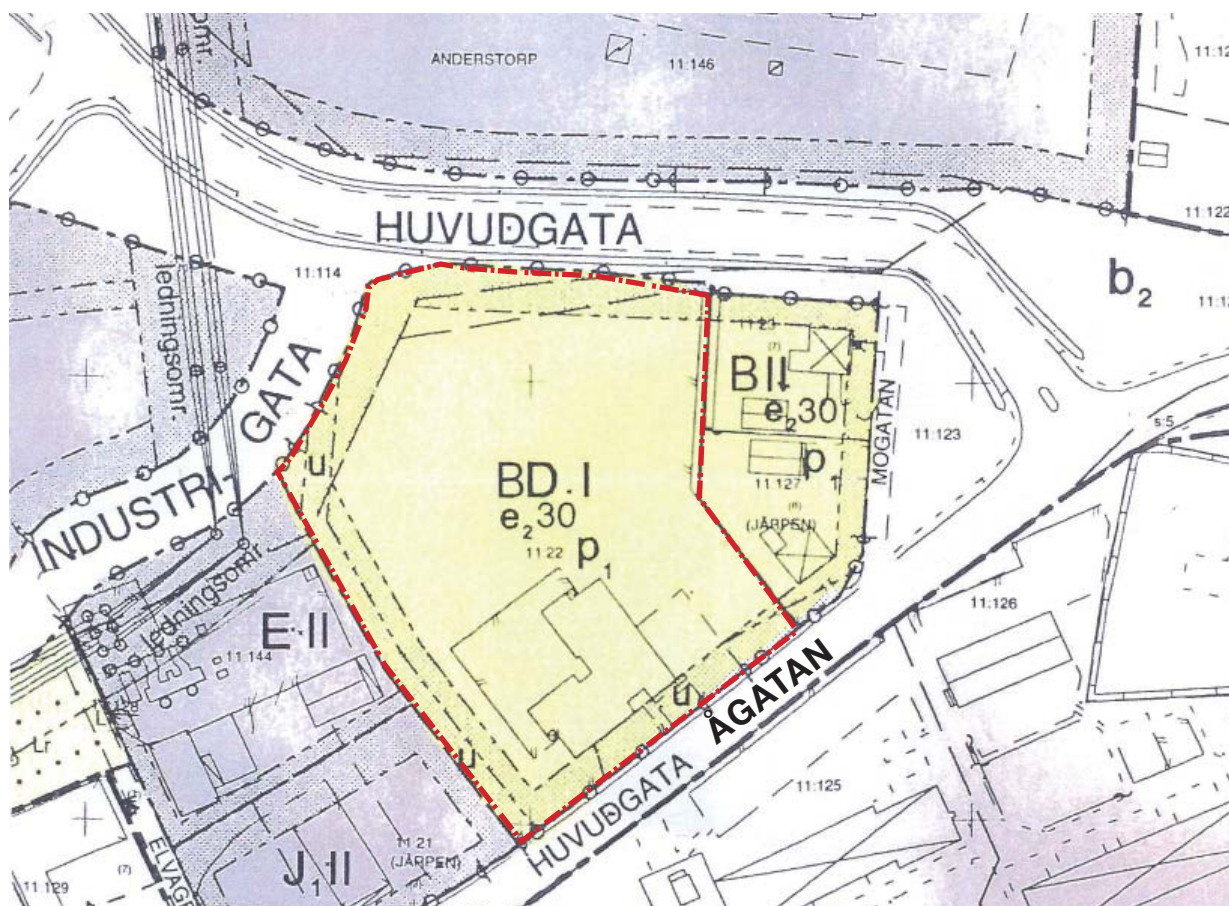
Den fördjupade översiktsplanen för Anderstorp (FÖP) antogs i juni 2005. I den är planområdet utpekade som befintligt bostadsområde.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Anderstorp (2005)

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplanen A88 som vann laga kraft den 14/4 2005. Genomförandetiden slutar 2015-04-14. Planen möjliggör vård- och bostadsändamål i en våning. På 50-talet fanns en yrkesskola på platsen. Därefter byggdes en gruppbostad för handikappade.



----- Aktuellt planområde

Gällande detaljplan
antagen 14/4 2005

Strandskydd

Ett område med en bredd på 100 meter från Anderstorpsåns strandkant har tidigare varit reglerat med strandskydd och därefter upphävts. Enligt miljöbalken 7 kap. 18 § återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan ersätts eller upphävs. Kommunen får enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) upphäva strandskyddet vid beslut 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.

Planens genomförande förutsätter ett upphävande av ca 15 meter bred remsa strandskydd vid Ågatan inom planområdet. I plankartan finns en administrativ bestämmelse om upphävande av strandskyddet inom den delen av planområdet.

Skäl till upphävande av strandskyddet:

- Ågatan avskiljer planområdet från Anderstorpsåns strandlinje och marken som upphävs har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 c § skäl 1 miljöbalken).



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Planområdet saknar sedan tidigare dokumenterade naturvärden. Närmast byggnaden utgörs grönytan av gräsmatta. Utmed Ågatan står fem yngre alléträd (oxel). Väster om byggnaden finns i gränsen mot fastigheten en 10 meter bred trädbevuxen remsa. Resten av området är halvöppet med huvudsakligen yngre tall, lövsly (björk, asp, sälg) och enstaka större björkar. En grov balsampoppel står i den östra kanten. Markytan inom planområdet är jämn. Marknivån ligger omkring +157,0.

Geotekniska förhållanden

En grundundersökning gjordes 1974 inom det aktuella planområdet. Marken består av sand och organiska material. Grundvattnet står genomgående högt.

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. Ingen mätning av markradonhalten har gjorts i området, men enligt den fördjupade översiktsplanen förekommer endast låg- och normalriskområden i Anderstorp. Vid byggnation av bostäder rekommenderas alltid radonskyddat byggande.

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

Förorenad mark

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

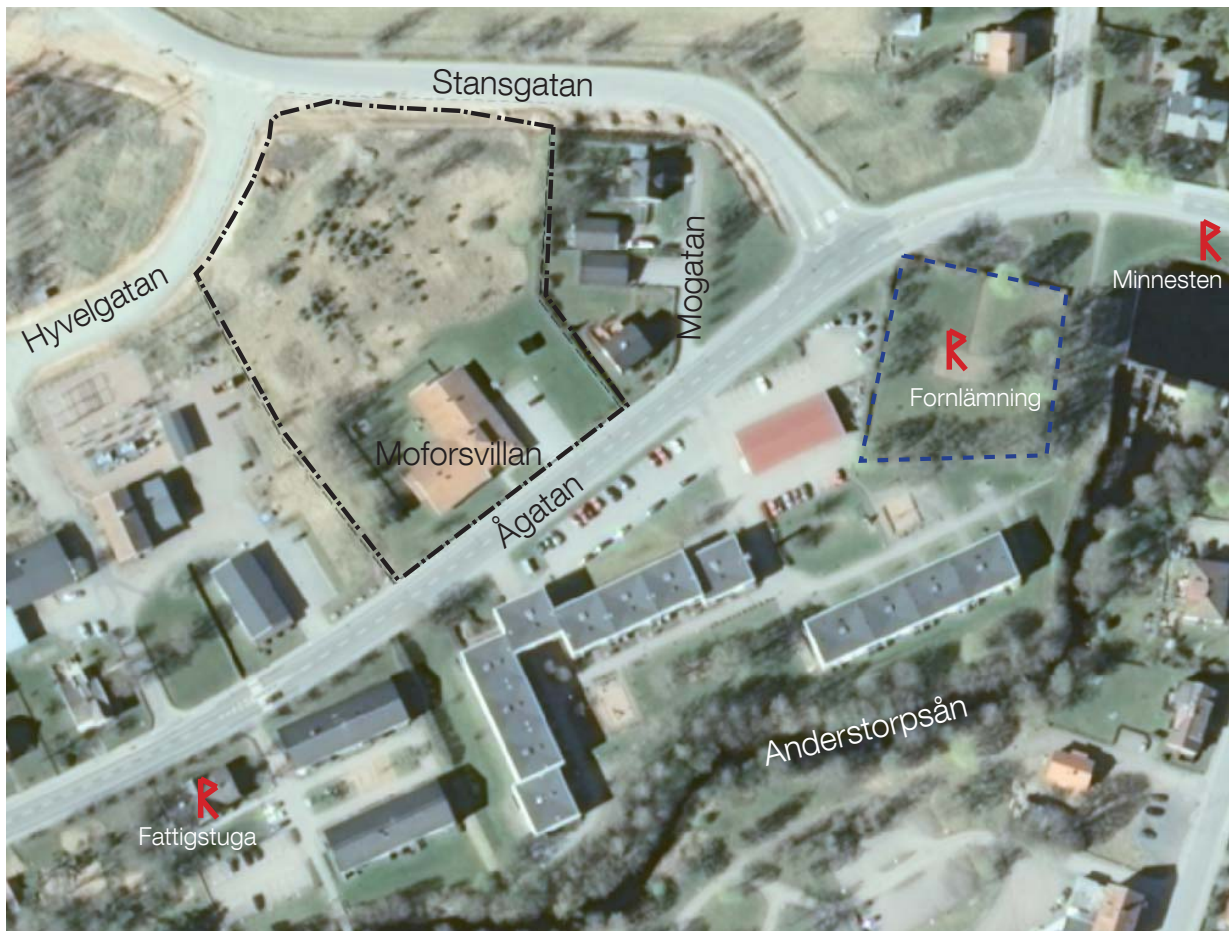
några misstänkta förorenade områden, varken i området eller i närheten. Det fanns en yrkeshögskola på -50 talet innan det blev gruppboende för handikappade. Angränsande tomt närmast Ågatan är en obebyggd industritomt. Med anledning av detta bedöms att det inte behövs någon miljöteknisk markundersökning på fastigheten.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom planområdet finns idag inga kända fornlämningar eller kulturminnen.

Utanför planområdet, cirka 50 meter sydväst om planområdet, ligger fastigheten Anderstorp 11:142>2.

Här finns socknens sista fattigstuga (övrig kulturhistorisk lämning), byggd 1905. Byggnaden har på senare tid fungerat som ålderdomshem men idag har Ågatans förskola sin verksamhet här med en avdelning för barn 1-5 år.



På fastigheten Anderstorp 11:140>2 cirka 100 meter öster om planområdet fanns det en begravningsplats (fornlämning) och en kyrka/kapell (fornlämning). Här finns en stenomgärdad grusplan som visar kyrkans grundplan som avgränsar kyrkogården. Det finns ett senare murat altare med ett kors och delar av en äldre kyrkogrund samt 20 stycken gravvårdar från 1600- till 1800-talet.

Cirka 200 meter öster om planområdet på fastigheten Anderstorp 11:123>2 finns det ett minnesmärke i form av en minnesten i granit (övrig kulturhistorisk lämning) för det bruk som tidigare legat här, Mofors Bruk 1874-1965. På minnestenen finns även inristat "Kvarnplats från medeltiden".

Bebyggelse

Planområdet innefattar idag en tomt för kommunalt gruppboende som enligt den gällande detaljplanen får vara en våning hög. Den nya detaljplanen tillåter bebyggelse som ingår i ändamålen skola, bostäder, kontor och vård. Detta gör att detaljplanen blir mer flexibel när ändamålet breddas.

Detaljplanen tillåter upp till två våningar. Angränsande detaljplaner tillåter två våningar på bebyggelsen på båda sidor om planområdet. På så sätt skiljer sig inte den nya planen från den befintliga miljön.

SKOLA, S

Med ändamålet skola menas alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler hör hit. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor. Det kan behöva klargöras var det är tillåtet med parkering, lastning m.m.

BOSTÄDER, B

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

VÅRD, D

Vårdändamålet innefattar all slags vårdverksamhet, både offentlig och privat, som avser människor och bedrivs i särskilda lokaler.

KONTOR, K

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

Tillgänglighet för funktionshindrade

Byggnader skall vara tillgängliga i båda våningsplanen.

Gator och trafik

Planområdet omges av gator på tre sidor. Inga nya gator planeras. I nordväst går Hyvelgatan, i norr Stansgatan och i öster Ågatan. Väg 604 ansluter till Anderstorp via Stansgatan (2 857 fordon/dygn varav 6,5% är tunga fordon). Även trafiken mot Nissafors ansluter till Stansgatan. Ågatan (3 300 fordon/dygn varav 5% är tunga fordon). Infarten till befintlig byggnad sker från Ågatan på en 10 meter bred öppning i gällande utfartsförbud. Denna utfart kommer förmodligen inte kunna vara kvar eftersom en eventuell tillbyggnad väntas bli på parkeringsplatsen. En öppning i gällande utfartsförbud för infart finns även från Hyvelgatan. Hyvelgatan har inte mycket trafik och har därför ej trafikräknats.

Trafikbuller

Störningar i form av trafikbuller och vibrationer har länge varit ett problem för bostadsbebyggelse utmed både Ågatan och Stansgatan. Bullerberäkningar har gjorts för grannfastigheterna Anderstorp 11:23 och 11:127. Beräkningarna visade på något för höga värden, till följd av det har bullerdämpande åtgärder med bullerplank utförts på fastigheten Anderstorp 11:23 utmed Stansgatan.

En eventuell fortsättning på bullerplanket skulle kunna bli aktuellt utmed Stansgatan om mätningar visar på för höga värden för fastigheten på planområdet. Även ett stängsel kan bli aktuellt på de ställen där barn skulle kunna springa ut i trafiken. Dessa bekostas av fastighetsägaren om behov skulle uppstå.



Bullerberäkning Ekvivalentnivå

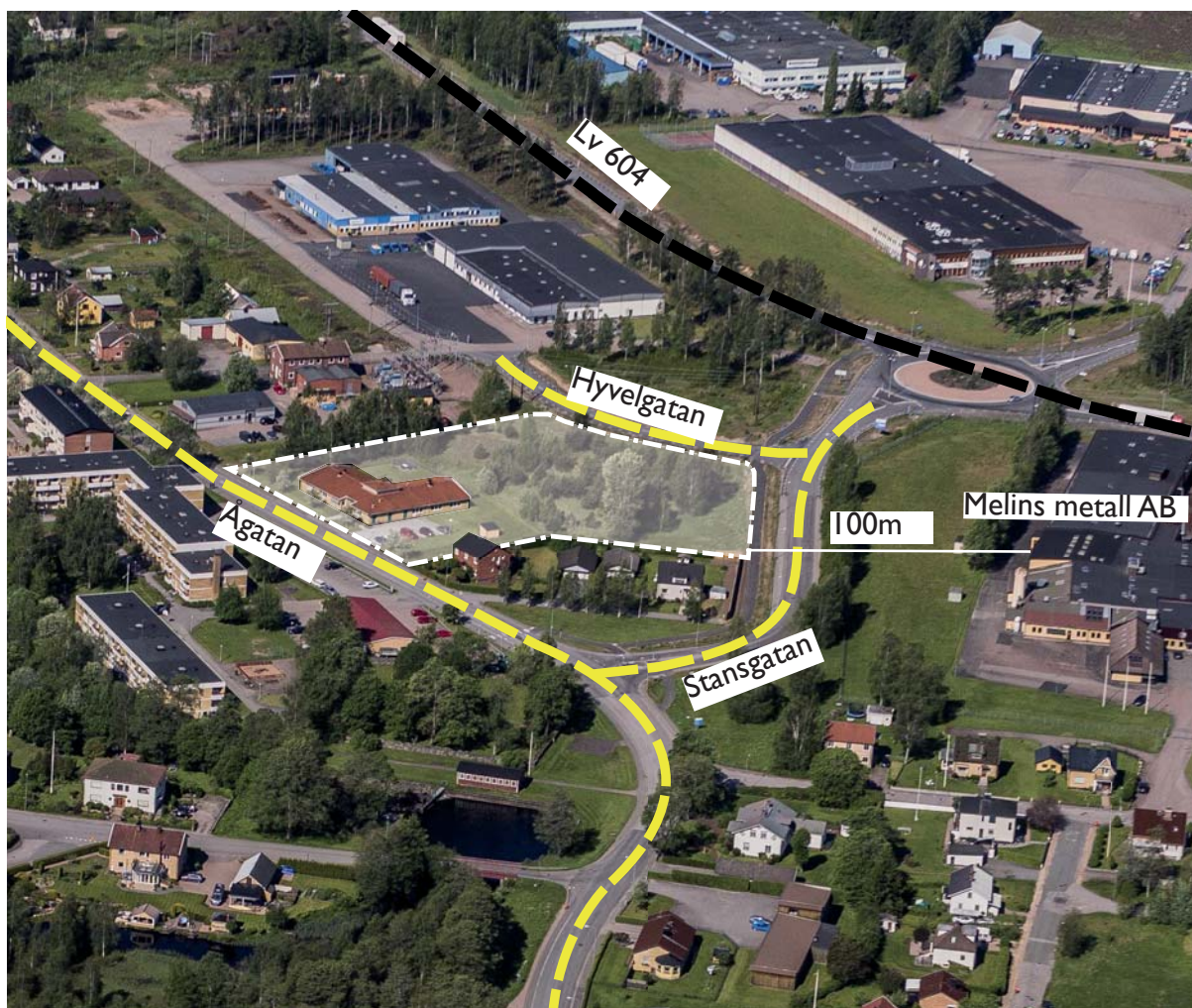
Stansgatan: 55 dBA

Ågatan: 59 dBA

Befintligt bullerplank 

Trafikutredning

En trafikutredning har gjorts för att beräkna vilka ljudnivåer som planområdet utsätts för i nuläget samt vid prognostiserad trafikmängd 20 år framåt. Planområdet utgör ett område där markanvändningen breddas från bostäder och vård i en våning till att även omfatta skola och kontor i två våningar i den nya detaljplanen. Planområdet gränsar till tre gator Stansgatan, Ågatan och Hyvelgatan. Gislaved kommuns hastighetsplan (2014) visar i en åtgärdsplan att hastigheten kommer att sänkas från 50 km/h till 40 km/h för Ågatan längs med planområdet. Det kan i sig göra att detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande högre trafikbuller än idag. När det gäller Stansgatan har planförslaget kompletterats med ett skyddsområde utmed gatan för att ge plats för en möjlig förlängning av det befintliga bullerplanket eller en bullervall om det visar sig bli för höga värden. Det bekostas av fastighetsägaren om behov uppstår.



Flygfoto över planområdet

I utredningen har vi utgått från trafikflöden som erhållits av Gislaved kommuns tekniska kontor. Beräkningar har utförts för situationerna nuläge och framtidsprognos 20 år framåt. Senaste trafikmätning utfördes 2011, vilket har valts som trafiksituation nuläge. Beräkningarna för framtidsscenariot har utgått från en prognostiserad trafikökning på 1 % per år.

Följande trafikmängder har legat till grund för beräkningarna.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
Stansgatan - nuläge	2.857	7%	50
Stansgatan - framtid om 20 år	3.500	7%	60
Ågatan- nuläge	3.297	5%	50
Ågatan - framtid om 20 år	3.950	5%	40

Riktvärden för trafikbuller

I samband med Infrastrukturpropositionen, 1996/97:53, som antogs 1997-03-20, fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller. Dessa riktvärden för nybyggnad av bostäder redovisas i sammanfattning nedan

Utrymme	Högsta bullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maxnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	70
På uteplats		

Resultat av beräkningar

Riktvärdet 70 dBA beräknas överskridas vid **Ågatan**. Nya bostäder inom detta område skall därför ha minst en uteplats som placeras på skyddad tyst sida om ny byggnad. Trots en framtida hastighetsminskning (från 50 km/h till 40 km/h) kommer den maximala ljudnivån att öka något i framtidsscenariot, anledningen är den beräknade fordonsökningen. För **Stansgatan** föreslår kommunens hastighetsplan en ökad hastighet i framtiden från 50-60 km/h. Det finns ett befintligt bullerplank uppsatt på grannfastigheten närmast Stansgatan. Planförslaget har kompletterats med ett skyddsområde utmed Stansgatan för att ge plats för eventuell fortsättning av bullerdämpande åtgärder som plank eller vall vid planområdet. Minsta avstånd mellan ett eventuellt framtida bullerplank och gasledning ska vara minst 2 meter enligt gällande praxis.

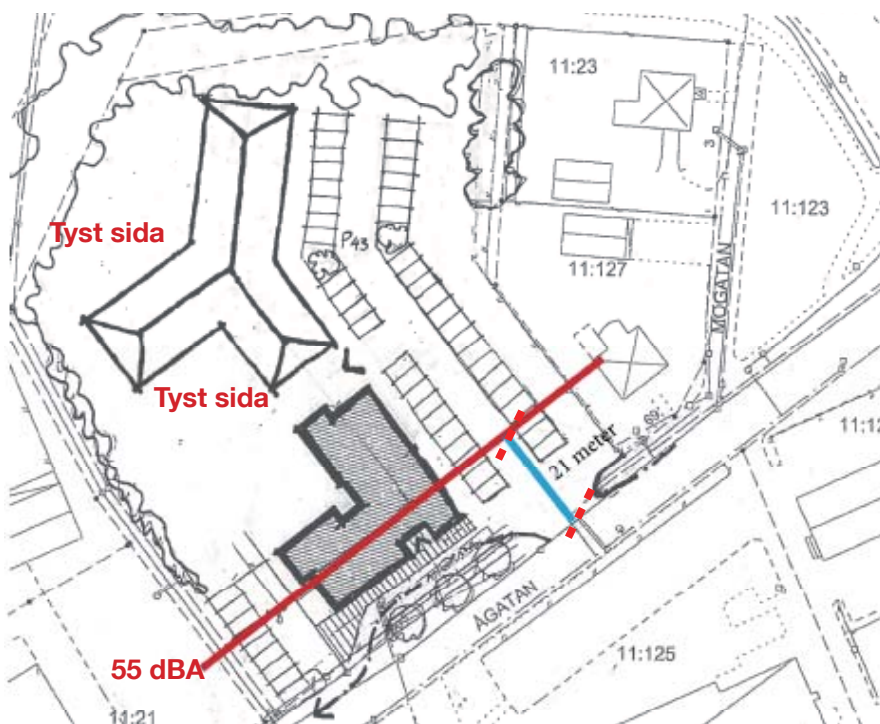


Illustration av möjlig framtida utformning av Moforsvillan med kontor eller bostäder i två våningar.

Parkering

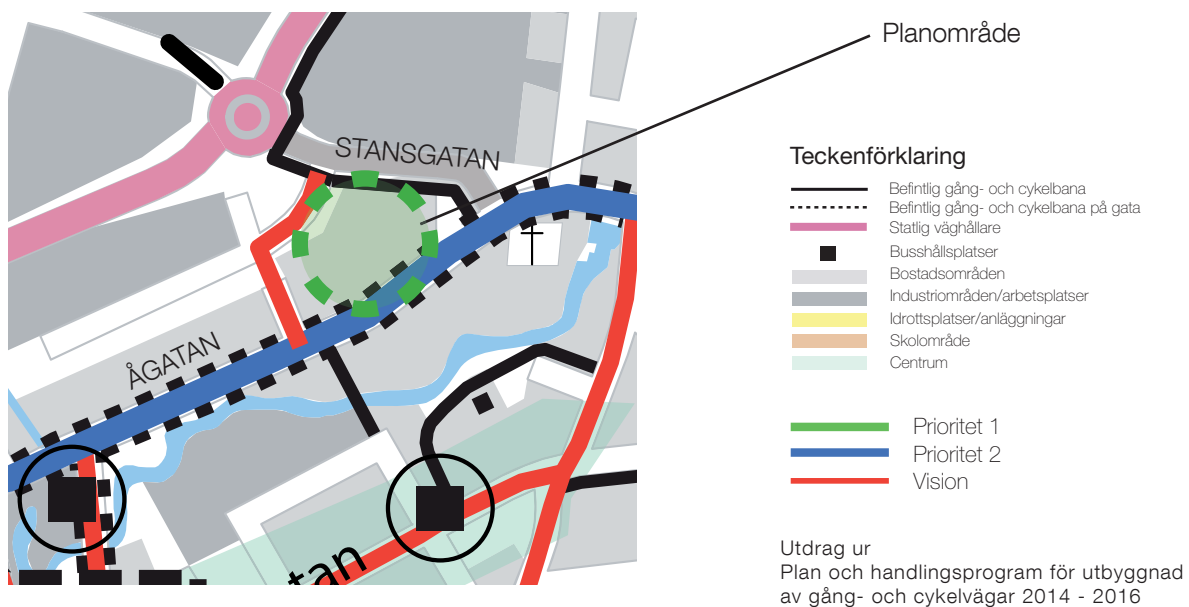
Parkeringsbehovet för den tänkta verksamheten bedöms kunna lösas genom en ny parkering väster om Moforsvillan. Detta innebär att befintlig parkering utökas vid en eventuell utbyggnad.



Befintlig parkering

Gång- och cykelvägar

Det behövs fler gång- och cykelvägar inne i samhället som underlättar för cyklisterna att ta sig till centrum, skolor, fritidsanläggningar m.m. Planområdet ligger utmed Ågatan, där gång- och cykelvägarna går längs med gatan på båda sidor. Dessa skulle behövas göras om till separata gång- och cykelvägar ("Plan- och handlingsprogram för utbyggnad av gång- och cykelvägar 2014-2016").



Kollektivtrafik

Vid Brogatan ligger, passagerarmässigt, den största busshållplatsen i centrum. (Avståndet dit är ca 300 meter från planområdet). Härifrån går en busslinje mellan Smålandsstenar och Värnamo via Gislaved, en linje från Tranemo till Värnamo via Anderstorp och en linje mellan Gislaved och Värnamo via Reftele.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till allmänt vatten, spillvatten och dagvatten. Inom planområdet finns ett stråk med vatten- och spillvattenledningar längs med tomtgränsen i väster från Ågatan till Hyvelgatan. Ledningarna ligger inom området markerat med u-område i plankartan. Fastigheten är idag ansluten till en kommunal dagvattenledning som leder direkt till Anderstorphälsan. Många dagvattenledningar belastar idag ån och nya utsläpp ska undvikas enligt FÖP:en. Fastigheter bör i första hand fördröja och eventuellt rena dagvatten på fastigheten. I Ågatan går vatten-, spillvatten-, avlopp-, el- och teleledningar. I norra tomtgränsen går en dagvattenledning.

Ledningskarta 1



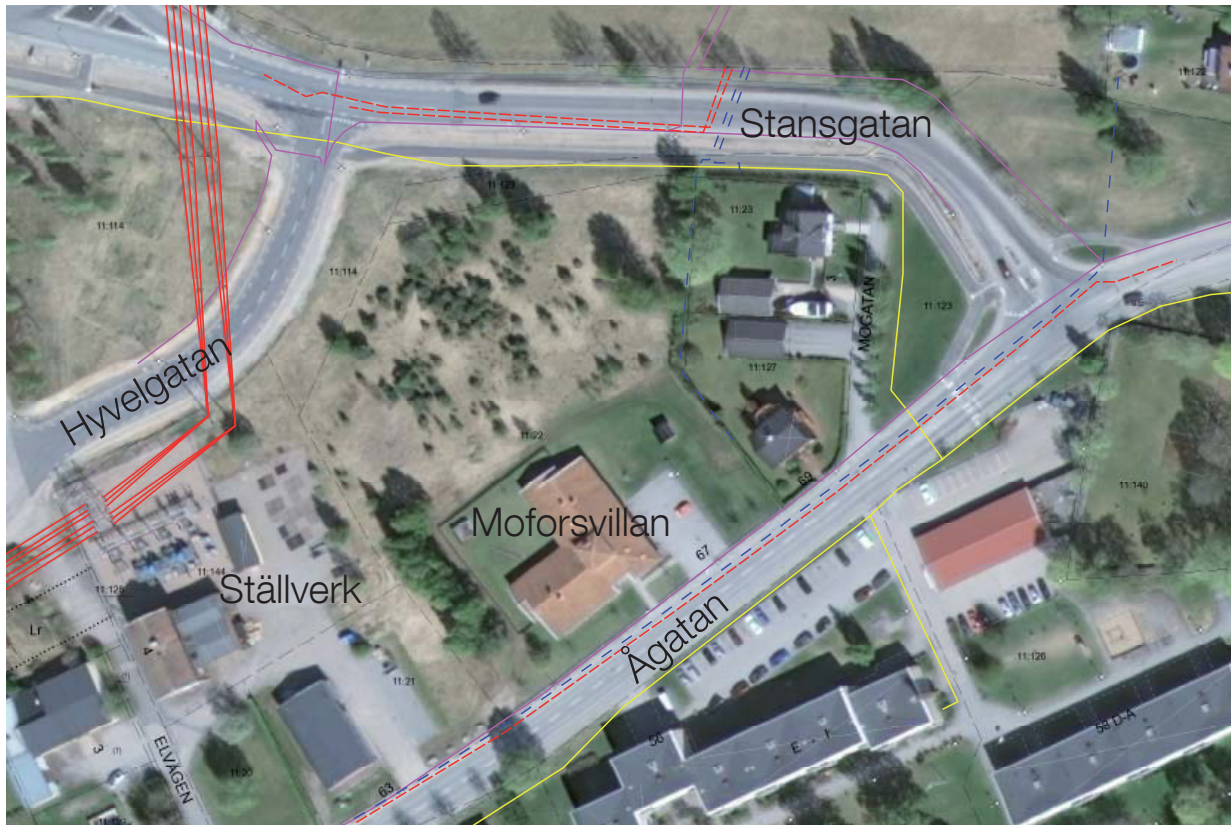
—	Spillvattenledning
—	Vattenledning
- - -	Dagvattenledning

Transformatorstation och el

Strålning i form av magnetiska fält återfinns främst direkt över en transformatorstation och underjordiska ledningar. Sidledes avtar strålningen ungefärligen motsvarande transformstationens bredd till att strålningsnivån är nere på så kallad normal bakgrunds nivå, vilket motsvarar nivåer som man utsätts för i vardagen bland annat från hushållsapparater inne i bostaden. Avståndet från befintlig transformatorstation till bostadshus anses tillräcklig enligt en mätning gjord av Enviro Mentor projekt 11441 den 26 september 2013. Sammanfattningen av mätningen visar att magnetfältsnivån är låg, högsta uppmätta nivå var 0,12 μT vid närmaste punkt i tomtgräns mot ställverket. Det kan jämföras med socialstyrelsens rekommendationer som anges till 0,4 μT som årsmedelvärde (Svenska kraftsnäts magnetfältspolicy innebär en högsta magnetfältsnivå på 0,4 μT som årsmedelvärde för boende invid nya kraftledningar).

Vattenfall har ett ställverk och befintliga dubbla elektriska högspänningsledningar väster om planområdet. Ledningarna har ett 20 meter brett ledningsområde som tangerar plangränsen. E.ON Elnät Sverige AB har ledningar längs med Ågatan. För ledningarna inom planområdet finns det u-område i plankartan med följande bestämmelse: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

Ledningskarta 2



- | | |
|--|---|
| — Luftledningar | — E.ON Gasledning |
| - - - E.ON Högspänningskabel | — Gislaveds Energi |
| - - - E.ON Lågspänningskabel | |

Gas och Tele

Befintliga gas- och teleledningar ligger utmed Stansgatan och Ågatan. Dessa har utmärkts med u-område på plankartan. Det innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

Ansvaret för att trygga rättigheten för el - tele och gasledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske antingen genom ledningsrätt eller servitut. Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av ex-platören.

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.

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 av luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar till försämrad luftkvalitet mest i länets tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. I den fördjupade översiktsplanen för Anderstorp har beräkningar gjorts på de mest trafikerade gatorna i Anderstorp, Ågatan och Brogatan. Kvävedioxidhalten och partikelhalten visade klart lägre värden än gällande miljökvalitetsnormer. Cirka 65 meter norr om planområdet ligger industrin Melins metall som gjuter formar och kärnor. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" rekommenderas minst 500 meter som skyddsavstånd till liknande verksamheter. Men eftersom verksamheten använder vattenglas som bindemedel är risken för lukt liten, vilket motiverar att ett kortare skyddsavstånd kan tillämpas. Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft.

Vatten

Planen innebär en ökning av verksamheten inom området och dagvattenbelastningen kommer att öka och belasta Anderstorpsån. Då påverkas också miljökvalitetsnormen för vatten. Ytvattenstatusen på Anderstorpsån genomgår just nu en revidering. Enligt den preliminära statusklassningen 2013 så uppvisar Anderstorpsån en måttlig ekologisk status beroende på förhöjda metallhalter och omfattande fysisk påverkan. Den kemiska statusen bedöms som ej god på grund av förhöjda metallhalter.

Buller

Buller kan beskrivas som ett oönskat ljud. I Anderstorp kommer buller främst från trafik, industri och motorbanan Scandinavian Raceway (FÖP). På grund av det korta avståndet från Melins metallindustri till planområdet kommer buller från anläggningen begränsas så långt detta är möjligt. Ett skyddsområde har lagts in mot Stansgatan på plankartan för att ge möjlighet att förlänga det befintliga bullerplanket även på denna tomt om mätningar visar för höga värden.



Befintligt bullerplank
längs med Stansgatan



Minsta avstånd mellan eventuellt framtida förlängning av bullerplank och gasledning ska vara minst 2 meter enligt allmän praxis.

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för buller.

Brand och explosionsrisk

Planområdet berörs inte av någon explosionsrisk. Brandfrågor som berör ny bebyggelse hanteras vid bygglovsprocessen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planen hanteras med normalt planförfarande och ska efter samråd och granskning antas av kommunfullmäktige.

Preliminär tidsplan

Samråd beslutades av bygg- och miljönämnden: juni 2014

Granskning (nr 2) beslutas av bygg- och miljönämnden: januari 2015

Godkännande beslutas av bygg- och miljönämnden: mars 2015

Antagande av kommunfullmäktige: april 2015

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att den antas i kommunfullmäktige om den inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och räknas från den dag planen vunnit laga kraft. Detta innebär att detaljplanen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande under denna tiden.

Huvudmannaskap

Gislaveds kommun är huvudman för allmän plats (gatumark) och ansvarar för utbyggnad och underhåll av dessa. Fastighetsägaren ansvarar för kvartersmark.

Tekniska frågor

Gator m.m

Inga nya gator planeras inom planområdet.

Vatten och avlopp,

Aktuell fastighet är ansluten till det allmänna VA-nätet och ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ytterligare anslutningar kommer inte att krävas. Med tanke på ytvattenstatusen i Anderstorpån är det värdefullt om fastigheten kan rena sitt dagvatten innan det släpps ut i det allmänna nätet.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt infiltreras inom fastigheten. Möjligheterna till det är dock begränsade på grund av de geotekniska och faktiska förhållandena. Fastigheten är ansluten till de kommunala dagvattennätet.

Ekonomiska frågor

Kostnader som området genererar är arbetet med detaljplanen inklusive utredningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär ingen ny fastighetsreglering.

Servitut och ledningsrätt

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i den bilagda fastighetsförteckningen.

Inga servitut eller ledningsrätter föreslås upphävas eller bildas.

Ansaret för att trygga rättigheten för el- gas och teleledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske antingen genom ledningsrätt eller servitut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen är Britt Benjaminsson, bygg- och miljöförvaltningen, Gislaveds kommun. I arbetet har dessutom följande deltagit; planarkitekt Fredrik Ingstorp, stadsarkitekt Sven Hedlund.

Miljöenheten: Maud Enqvist,

Tekniska kontoret: Mats Kindlund

Mark- och exploatering: Ivo Lisius och Malin Svenningsson

Gislaveds kommun, januari 2015 reviderad mars 2015

Britt Benjaminsson
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt

Detaljplan för fastigheten Anderstorp 11:22 i Anderstorp

Gislaveds kommun, Jönköpings län

BEHOVSBEDÖMING

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

Platsens förutsättningar

Området ligger centralt i Anderstorp och inom planområdet finns idag en byggnad i en våning som kallas Moforsvillan. Den används idag som gruppbostad för personer med funktionsnedsättning. Områdets area är cirka 1 ha och planområdet omges av gator på tre sidor. I nordväst går Hyvelgatan, i norr Stansgatan och i öster Ågatan.

Området består av mo, delvis sandig, som överlagras av organiska jordar. Grundvattennivån i området varierar mellan 1 och 1,5 meter under markytan. ("Utlåtande gjord 1974 av Arne Ohlson konsulterande ingenjörbyrå AB).

Inom planområdet har det inte funnits någon industri, det finns heller inga misstänkta förorenade områden nära. På angränsande tomt finns ett ställverk. På ställverksområdet kan det ha använts bekämpningsmedel mot ogräs. Eventuellt kan man behöva ta reda på mer om detta vid eventuellt kommande bygglov. Angränsande tomt närmast Ågatan var tidigare ett glasmästeri som nu är elfirma.

Väster om planområdet finns dubbla elektriska högspänningsledningar. Ledningarna har ett 20 meter brett ledningsområde som tangerar plangränsen.

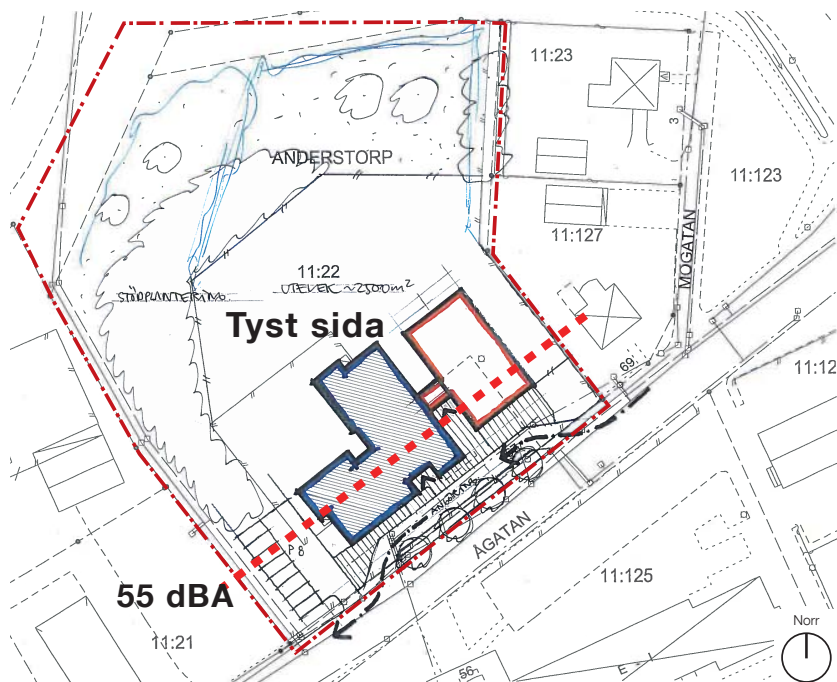
Ett område med en bredd på 100 meter från Anderstorpsåns strandkant är reglerat med strandskydd. Det innebär att ett område på ca 15 meter närmast Ågatan berörs av ett strandskydd. Planens genomförande förutsätter ett upphävande av strandskyddet inom planområdet. På plankartan finns en administrativ bestämmelse om upphävande av strandskyddet inom planområdet.

Inom planområdet finns inga nu kända fornlämningar eller kulturminnen. Cirka 50 meter sydväst om planområdet finns socknens sista fattigstuga (övrig kulturhistorisk lämning), byggd 1905. Cirka 200 meter öster om planområdet på fastigheten Anderstorp 11:123>2 finns det ett minnesmärke i form av en minnesten i granit (övrig kulturhistorisk lämning) för det bruk som tidigare legat här, Mofors Bruk 1874-1965.

Planens syfte är att skapa ett ökat användningsområde för ett bredare verksamhetsområde som bland annat ska inrymma skolverksamhet, bostäder, vård, kontor m.m.

Detaljplanen tillåter byggnader upp till två våningar.

Illustration av möjlig framtida utveckling till förskola



- Befintlig byggnad
- Illustration eventuell utbyggnad för förskola

Planens styrande egenskaper

Bedömning

Marken inom planområdet bedöms som lämplig att bebygga.
Inga miljömål, miljö kvalitetsnormer eller riksintresse påverkas negativt.

Anderstorp



Platsens förutsättningar



Planens tänkbara effekter

Med detaljplanens genomförande kan byggnaderna göras två våningar höga. Befintligt bostads- och vårdändamål kan utökas med skoländamål och kontor. Planens påverkan på miljön beräknas som relativt liten. Den största påverkan skulle kunna bli trafiken som vid full utbyggnad av eventuell kontorsbyggnad kan bli utökad med maximalt 40 parkeringar

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

Gislaveds kommun januari 2015 rev mars 2015
Britt Benjaminsson

Bilaga:
Checklista behovsbedömning

Detaljplan för fastigheten Anderstorp 11:22 i Anderstorp

Gislaveds kommun, Jönköpings län

BILAGA: CHECKLISTA BEHOVSBEDÖMNING

[illegible]

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Påverkan på vatten									
Strandskydd							X		Planen berör strandskyddet för Anderstorpsån.
Dagvatten			X						Många dagvattenledningar belastar idag ån.
Grundvatten							X		Grundvatten bedöms inte påverkas
Föroreningar									
Avfallshantering							X		Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheten.
Hälsa (planens påverkan på människor)									
Buller, trafik			X						Planen bedöms medföra en ökning av trafik som kan leda till något högre buller. Om bostäder byggs bedöms de behöva en tyst sida
Buller, verksamheter							X		Planen medger inga
Luftkvalitet							X		
Radon								X	Området befinner sig i lågriskområde, därför krävs inga åtgärder mot markradon
Strålning, vibrationer och ljus							X		
Säkerhet									
Trafik							X		
Brand							X		
Explosion							X		
Översvämning							X		
Ras och skred								X	
Farligt gods								X	Inom området finns inga transporter av farligt gods
Planer och program									
Översiktsplaner				X					Planläggning enligt den fördjupade översiktsplanen
Gällande detaljplaner				X					

Kommunens bedömning

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

Miljöbedömning behövs	
Miljöbedömning behövs inte	X

Handläggare: Britt Benjaminsson
i samråd med miljöhandläggare Maud Enqvist
Datum: januari 2015 reviderad mars 2015