



Planens beteckning
Antagen av KF
Vunnit Laga kraft
Genomförandetiden slut

SM 95
2019-06-17
2019-07-18
2024-07-18



Detaljplan för fastigheten

Uvekull 2:221 i Smålandsstenar

Gislaveds kommun, Jönköpings län

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

Sammanfattning

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Plandata

Markägförhållanden

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Detaljplaner

Förutsättningar, Förändringar, Konsekvenser

Natur

Geotekniska förhållanden

Förorenad mark

Kultur

Bebyggelse

Gator och trafik

Teknisk försörjning

Miljö, Hälsa och Säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Verksamheter, brand- och explosionsrisk

Riskutredning

Översvämning

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ekonomiska frågor

Tekniska frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Behovsbedömning

Platsens förutsättningar

Planens styrande egenskaper

Planens tänkbara effekter

Bedömning

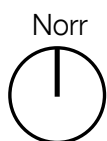
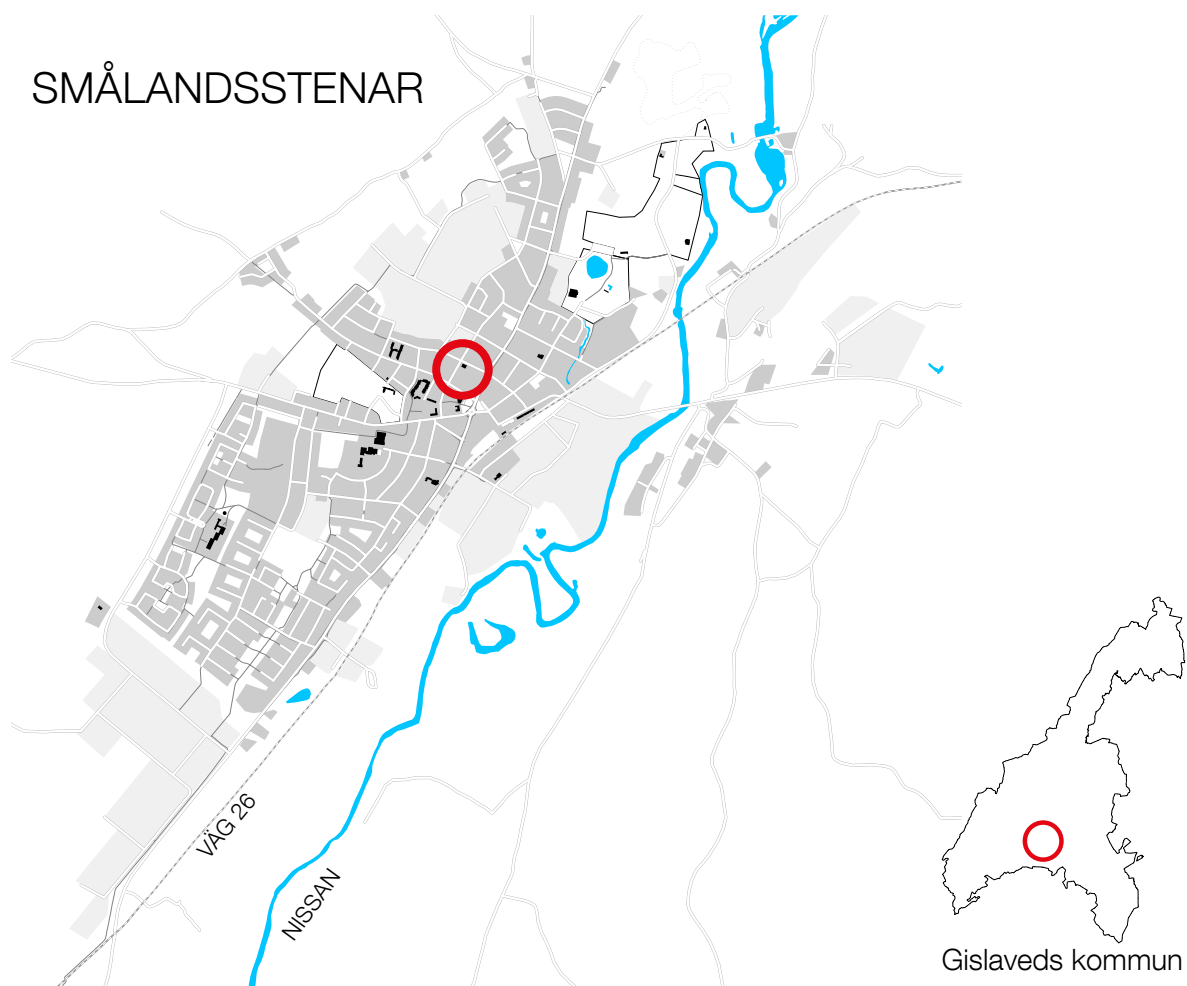
Bilagor

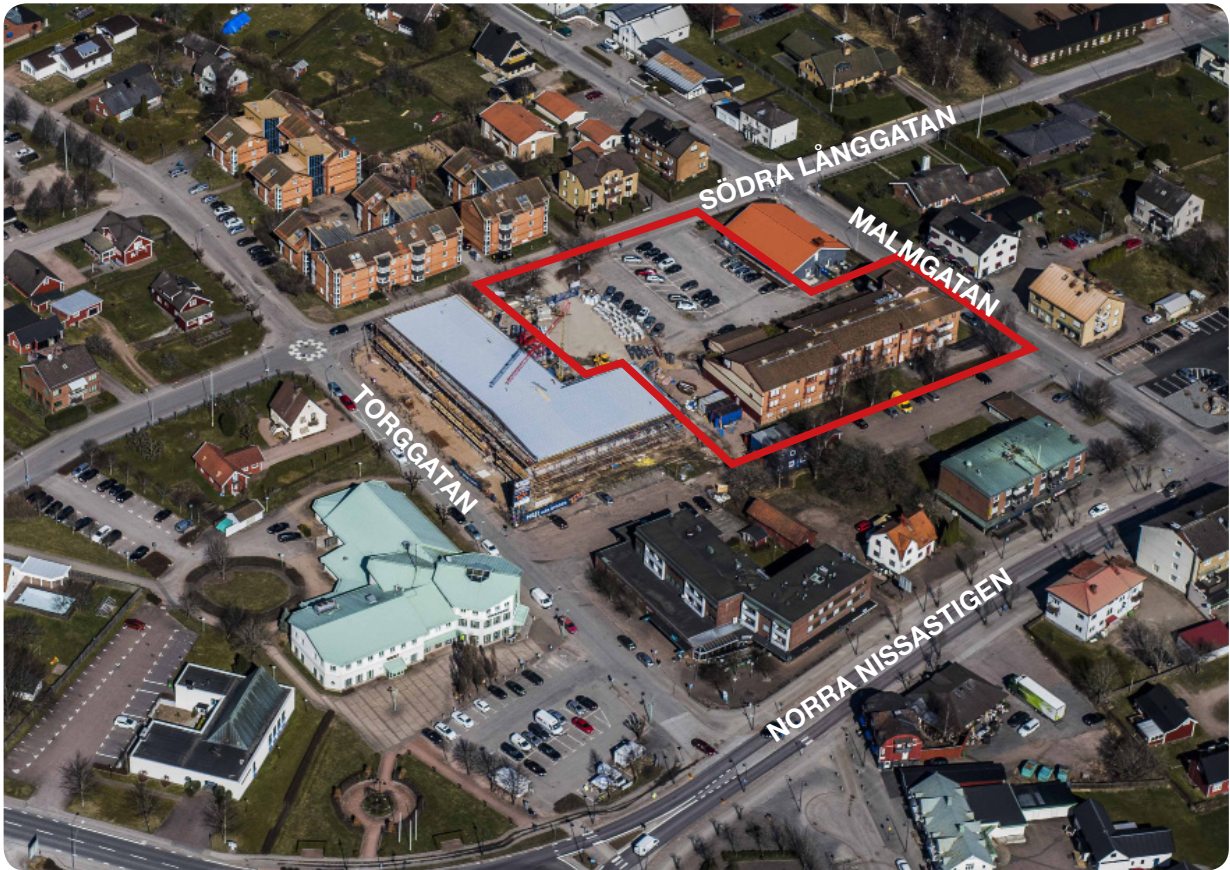
Checklista behovsbedömning

HANDLINGAR

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

SMÅLANDSSTENAR





Flygfoto över området

SAMMANFATTNING

Området är beläget i centrala Smålandsstenar och gränsar till Södra Långgatan i väster och Malmgatan i norr. Inom området finns idag en byggnad som innehåller bostäder. Planområdet är på ca 5 000 m².

I nordväst gränsar fastigheten till fastighet som inhyser Smålandsstenars Folktandvård, i söder till Smålandsstenars vårdcentral och i öster finns hyreshus med café och butik.

Planens syfte är att ändra markanvändningen och byggnadshöjd på fastigheten Uvekull 2:221. Nuvarande detaljplan tillåter bostads- och vårdändamål i maximalt 3 våningar. Förslaget är att området ska få bebyggas med bostäder, handel och kontor i maximalt 8 våningar. Inom området ska det finnas plats för att skapa en acceptabel utemiljö samt tillräckligt med parkeringsplatser för boende.



FÖRE

Befintlig markanvändning



EFTER

Illustration för möjlig framtida markanvändning

Detaljplan för fastigheten Uvekull 2:221 i Smålandsstenar

Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

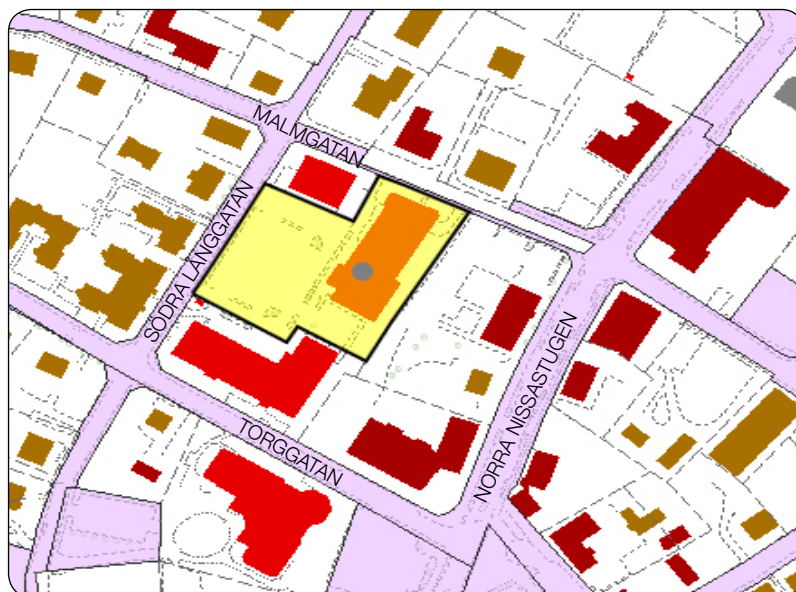
Planens syfte är att ändra markanvändningen och byggnadshöjd på fastigheten Uvekull 2:221. Nuvarande detaljplan tillåter bostads- och vårdändamål i maximalt 3 våningar. Förslaget är att området ska få bebyggas med bostäder, handel och kontor i maximalt 8 våningar. Inom området ska det finnas plats för att skapa en acceptabel utemiljö samt tillräckligt med parkeringsplatser för boende.

PLANDATA

Området är beläget i centrala Smålandsstenar och gränsar till Södra Långgatan i väster och Malmgatan i norr. Planområdet är på ca 5 200 m².

Markägoförhållanden

AB Gislavedshus äger planområdet, fastigheten Uvekull 2:221. Kommunen äger angränsande gatumark. Fastighetsägare finns upptagna i upprättad fastighetsförteckning.



- Planområde
- Fastighetsgräns
- Kommunägd mark

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

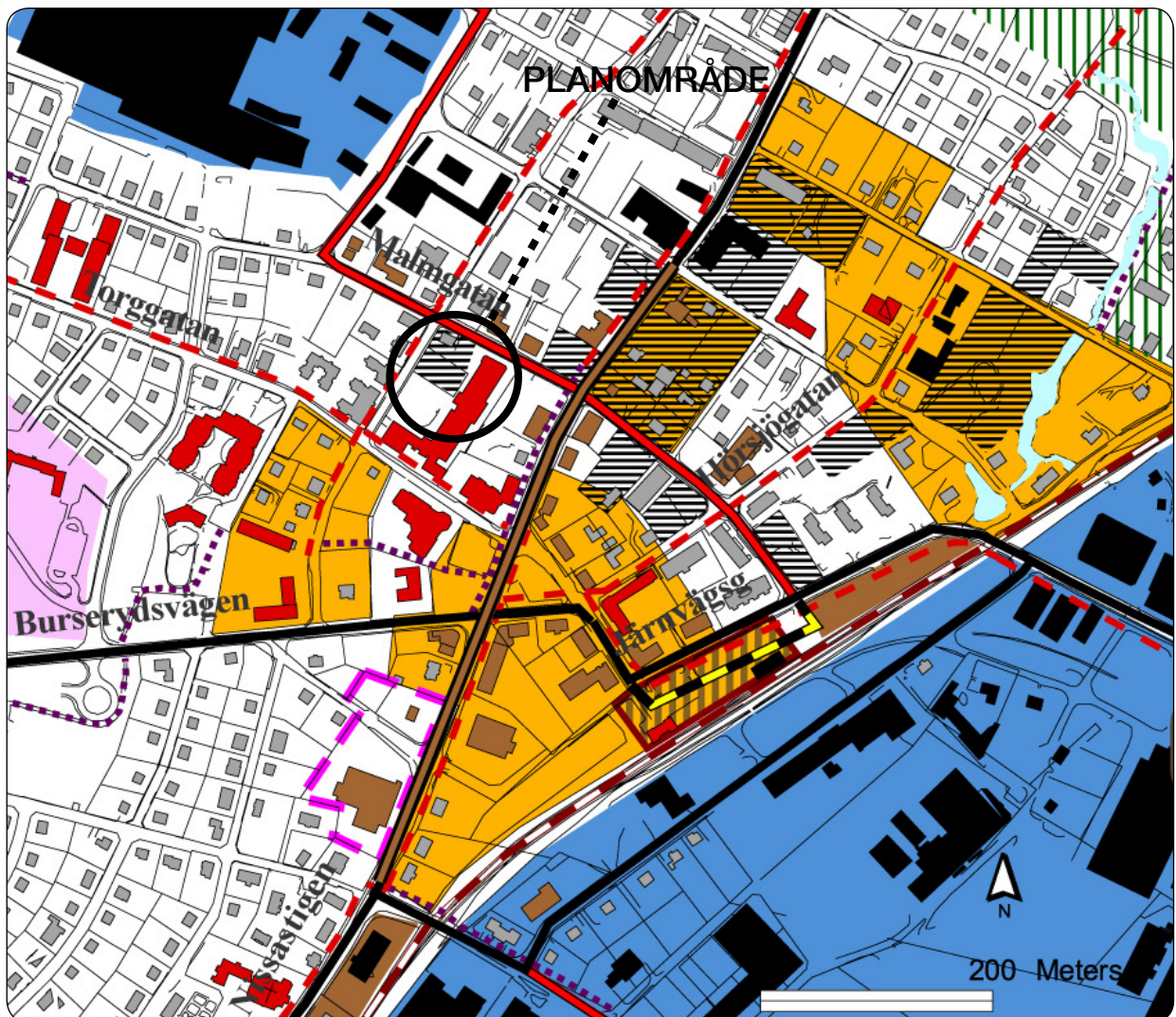
Översiktsplaner

I den fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar och Skeppshult (1999) är området utpekad för att innehålla offentlig byggnad samt för expansion av bostäder.

Utdrag i fördjupningen:

"I centrum bör endast i undantagsfall bebyggelsen överstiga tre våningar. För att karaktären i centrum skall förstärkas är det viktigt att kvarterens hörn bebyggs. Bostadsbebyggelsen i centrum kan kombineras med lokaler för handel och service. Mångfalden i bebyggelsen skall stimuleras."

Det finns stora behov av bostäder vilket innebär att platsen även framöver bör kunna användas för bostadsändamål. Planområdet är redan ianspråktaget. Förslaget innebär att större yta kan användas för vistelseytor när det blir tillåtet att bygga ett högre hus än vad nuvarande plan tillåter. Närheten till kommunikation och övrig service är god. Därmed ter det sig rimligt att tillåta högre



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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Området är till största delen bebyggt och hårdbelagt med parkeringsytor och gångstigar. I anslutning till befintlig byggnad finns några grönytor me häckar och träd. Befintliga träd består till övervägande del av björkar. Öster om byggnaden finns några relativt stora björkar som med all sannolikhet har planterats när byggnaden uppförts. De flesta träden är dock planterade sedan något år tillbaka.

Geotekniska förhållanden

Enligt geoteknisk översikt (1987-10-15VIAK arb. Nr. 5416-46-4673) består jorden i ytan av 0,2 m mulljord och därunder av silt och siltig sand. Silten och den siltiga sanden är fast lagrad. Vattenytan stod vid undersökningstillfället (september 1987) 3,0–3,5 m under markytan i de skruvborrade hålen.

Geotekniska undersökningen upprättades innan byggnad som nu finns på fastigheten uppfördes. Förhållanden anses som likvärdiga även om exploatering skett efter att undersökningen upprättades. En detaljerad grundundersökning krävs innan byggnad uppförs.

På kommunens karta över lågpunktskartering är det framförallt angränsande fastighet i öster som berörs negativt vid stora vattenmängder men höjdskillnaderna är relativt små i området.



Foto taget från Malmgatan. I förgrund befintlig byggnad som ska rivas. I bakgrund byggnaden som inrymmer folktandvården

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.

Radonmätning har utförts av Sweco Civil AB (Rapport 2018-04-04 Uppdragsnummer 13005127) *"Mätning har utförts på tre platser. Av analysvaren framgår att marken kan klassas som lågradonmark. I område med lågradonmark kan byggnaders grundkonstruktion ges ett traditionellt utförande utan något extra radonskydd."*

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 enligt kommunens gis-kartor. Det bedöms därför inte behövas någon miljöteknisk markundersökning på fastigheterna. På angränsande fastighet, öster om planområdet ligger ett riskklass 2 objekt (kemtvätt).

Kultur

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett 3-4 våningshus som inrymmer lägenheter. Den befintliga byggnaden ska enligt planerna rivas för att ersättas med ett 8 våningars hus.

Flygfoto över området



Torghus

Vårdcentral

Flerfamiljshus

Folk tandvård

Planområdet omges av bebyggelse i 1-3 våningar av skiftande utseende och varierande ålder. Inom kvarteret finns byggnader för både folk tandvård och vårdcentral.

Den nya byggrätten kommer ge möjlighet för att uppföra en intressant byggnad i centrala Smålandsstenar. Byggnaden får uppföras till en maximal nockhöjd av 30 meter och ska placeras i förgårdsmark utefter Malmgatan.



Axonometri från Sydväst



Axonometri från Sydöst

Möjlig framtida nybyggnad i 8 våningar.
(Accent arkitekter.)

Byggnaden kommer med sin placering, storlek och höjd utgöra ett mycket viktigt landmärke i Smålandsstenar. Byggnaden kommer påverka Smålandsstenars "skyline" väsentligt under lång tid och inte lämna någon oberörd. Den kommer också vara den enda höga byggnaden i närområdet under överskådlig tid, en solitär. Den kommer inte ha några andra höga byggnader som den samspelar med. Den har inga fram eller baksidor, den är därmed lika viktigt ur alla väderstreck och från alla platser i Smålandsstenar.

Detta gör att byggnaden måste ges en omsorgsfull och genomtänkt gestaltning anpassad efter dessa förutsättningar. Samtidigt ska den inte ta för stort visuellt utrymme i anspråk och den får inte dominera sin omgivning i allt för hög grad.

Byggnaden ska samtidigt utgöra ett landmärke och vara en markör för ett nytt tänk kring samhälls- och byggnadsutveckling i Smålandsstenar. Det är en svår och komplicerad uppgift att gestalta denna byggnad där funktion, teknik, ekonomi och gestaltning måste samspela till en god helhet. För att skapa en god estetisk utformning och för att säkra en god avvattningsavtagning ska dessa utföras med en lutning av minst 14 grader.

Markanvändning

BOSTÄDER, B

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

HANDEL, H

I användningen handel ingår alla typer av detaljhandel. Syftet med denna bestämmelsen är att möjliggöra handelsverksamhet (butik, cafe m.m.) i bottenvåningen av byggnaden.

KONTOR, K

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

Inom området avsätts areal som inte får bebyggas med s.k. prickmark. Prickmarken ska utmed gatan säkerställa att en ny byggnad inte ska placeras närmare gatan än övriga byggnader i området. Prickmarken inom området säkerställer att parkeringsplatser kan anläggas inom södra delen av planområdet. Inom området med s.k. plusmark är det tillåtet att uppföra komplementbyggnader.

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. Det finns inga större nivåskillnader inom planområdet.

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 centralt i Smålandsstenar och avgränsas av Södra Långgatan och Malmgatan. Trafiken till parkeringar i området kommer att angöras från Södra Långgatan.

Vägtrafikdata som har använts för bullerberäkningarna. Uppmätta trafiksiffror är uppräknade till 2040 års trafik med hjälp av Trafikverkets verktyg EVA daterad 2016-04-01.

Vägnamn	Planalternativ (2040)		Hastighet
	ÅDT	Andel tung trafik	
Malmgatan	1395	19,2%	40 km/tim
Södra Långgatan	744	3,9%	40 km/tim
Torggatan	958	2,4%	40 km/tim
Norra Nissastigen (väg 26)	8751	14,4%	40 km/tim
Väg 153	3340	12,7%	40 km/tim
Väg 576	4236	7,8%	40 km/tim

ÅDT=årsmedeldygnstrafik

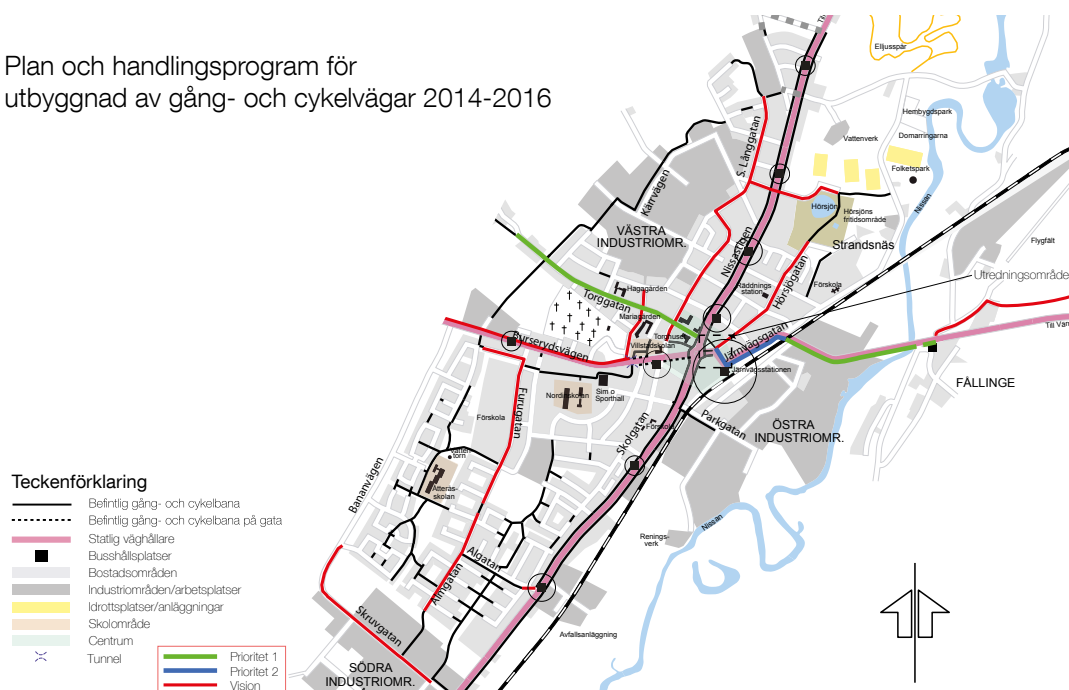
Parkering

På den del av fastigheten som idag innehåller parkeringsplatser ska det även i framtiden finnas plats för parkeringsändamål. Parkeringarna ingår i en gemensamhetsanläggning mellan AB Gislavedshus och Jönköpings läns landsting. Inom delar av västra området kommer det bli möjligt att skapa parkeringsanläggning till en höjd av maximalt 4,5 meter. Jönköpings läns landsting har en värmepumpsanläggning i sydvästra delen av planområdet som används för parkering. För att säkerställa att tillräckligt med mark kan avsättas för parkeringsbehovet i området är det inte tillåtet att uppföra byggnader inom de delar av planområdet som förses med s.k. "prickmark". Parkering eller upplag får inte anordnas närmare än 5 m från transformatorstationen som gränsar till planområdet. Utifrån att antalet lägenhet inte förväntas att öka i någon stor omfattning så kommer behovet av parkeringar inte heller att öka men det är svårt att förutsätta hur stort bilinnehav nya hyresgäster kommer att ha. Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet. Viktigt att parkeringar och angöringar för cykel utförs attraktivt och lättillgängligt.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är lättillgänglig då det endast är ca 500 meter till stationen med goda tåg och bussförbindelser.

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



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 väg 26 (Nissastigen) är ÅDT ca 8 750 fordon/dygn, varav 19,2 % tung trafik. Nissastigen är den mest trafikerade gatan i närområdet. På en öppen väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering.

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

Vatten

Ytvattnet rinner via dagvattenledningar och diken vidare till Nissan.

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten.

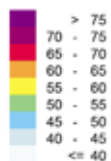
DP Uvekull Smålandsstenar Bullerutredning

Kund: PNN Ingenjörer

BILAGA 1 Planalternativ år 2040 Ekvivalent ljudnivå (kl. 00-24)

Ljudutbredning är beräknad 1,5 m över mark och inkluderar fasadreflexer. Fasadpunkter är beräknade som frifältsvärden. Fasadpunkter visar hösta beräknade ljudnivåer på något våningsplan

Dygnsekvivalent ljudnivå LAeq,24 [dBA]



Teckenförklaring:

- Järnväg
- Ny byggnad
- Övrig byggnad

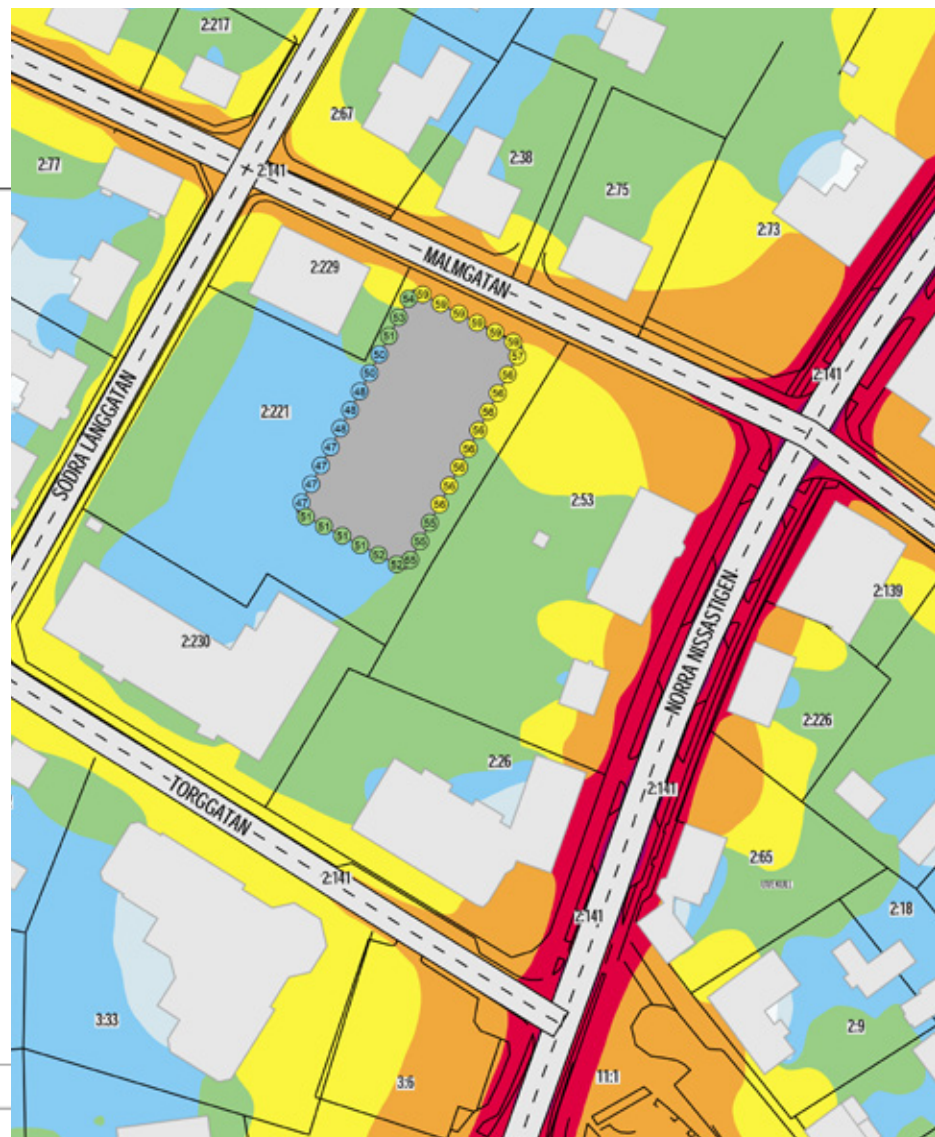


HANDLÄGGARE
G. Czul, P. Ohlsson

PROJ. NR:
13005127

ORT
Göteborg

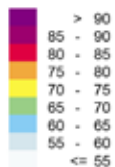
DATUM
2018-04-06



BILAGA 2
Planalternativ år 2040
Maximal ljudnivå (kl. 06-22)

Ljudutbredning är beräknad över mark och inkluderar fasadreflexer. Fasadpunkter är beräknade som frifältsvärden. Fasadpunkter visar högsta beräknade ljudnivåer på något våningsplan.

Maximal ljudnivå
LAFmax [dBA]



Teckenförklaring:

--- Järnväg
■ Ny byggnad
□ Övrig byggnad



HANDLÄGGARE G. Czul, P. Ohlsson	PROJ. NR: 13005127
ORT Göteborg	DATUM 2018-04-06



Buller

Trafikbuller

Buller kan beskrivas som ett oönskat ljud. Störningar i form av trafikbuller och vibrationer kommer framförallt från Norra Nissastigen samt övriga angränsande gator men även från järnvägen kan störningar komma.

I samband med upprättande av detaljplanen har en trafikbullerutredning utförts. (Sweco Environment AB 2018-05-02 uppdragsnummer 13005127)

"Sammanfattning

I bullerutredningen har både väg- och järnvägstrafik studerats för planförslaget med framtida trafik för år 2040. Beräkning har gjorts av ljudutbredning och ljudnivåer vid fasad för tänkt nytt bostadshus.

Beräkningarna visar att 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inte överskrider utomhus vid fasad. Det innebär riktvärden för bostäder enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader beräknas klaras. Beräkningarna visar dock att 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå beräknas överskridas helt eller delvis vid alla fasader (högsta nivåer beräknas vid norra och östra fasaderna). Det innebär att krav för uteplats i direkt anslutning till byggnad uppfylls vid den västra fasaden och delar av den södra. Om det är inte möjligt att skapa tillgång till bullerskyddade uteplatser för alla lägenheter skulle en gemensam bullerskyddad uteplats kunna skapas väster eller söder om byggnaden.

Slutsatser

Trafikbuller bedöms inte vara ett hinder för planerad bebyggelse under förutsättning att byggnadsutformning och valda placeringar av uteplatser planeras med hänsyn till bullersituationen.

Vid fasad närmast Malmgatan där högre ljudnivåer förekommer kan fasaden behöva utföras med förhöjd ljudisolering av fönster, friskluftsventiler och yttervägg så att ljudkrav inomhus i planerade bostäder enligt BBR uppfylls."

Åtgärder

Med anledning av resultatet av utredningen har planbestämmelsen f1 lagts till i plankartan som innebär att "minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot en luddämpad sida. Uteplatser ska orienteras mot en luddämpad sida".

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

Riskutredning

Sweco Environment AB har upprättat riskutredning för fastigheten Uvekull 2:221.

(2018-04-11 uppdaringsnummer 13005127) Riskutredningen genomförs med avseende på de transporter av farligt gods som sker i närhet till fastigheten där nytt bostadshus planeras att byggas.



Bild över Norra Nissanstigen som illustrerar den breda körbanan med mellanliggande smågatsten

Syfte

"Syftet med riskutredning är att undersöka om det farligt gods som transporteras nära fastigheten kan innebära begränsningar vid byggnation av ett nytt flerbostadshus på fastigheten. Utredningen görs på en detaljnivå som bedöms vara tillräcklig för den planerade bebyggelsen.

Riskreducerande åtgärder

Det breda vägområdet, låg hastighetsbegränsning, små trafikmängder samt bra siktförhållanden verkar riskminimerande och medför en låg sannolikhet för en trafikolycka längs riksväg 26.

I händelse av en trafikolycka som innefattar läckage av brandfarlig vätska kan kantsten och rännstensbrunnar tillgodoräknas som befintliga riskreducerande åtgärder.

I händelse av brand och/eller gasspridning antas den fysiska barriären fördröja och till viss mån förhindra ett spridningsförlopp mot det planerade flerbostadshuset.

Riskerna avseende skyddsobjekt inom det aktuella planområdet anses vara mycket små tack vare låga hastighetsbegränsningar samt fysisk barriär som skulle begränsa konsekvenserna i händelse av en olycka. Inga särskilda riskreducerande åtgärder bedöms krävas för det planerade flerbostadshuset. Möjlig evakuering bort från väg 26 bör dock övervägas, dvs att entréerna läggs på fasad mot söder, väster eller norr.

Slutsats

Den planerade bebyggelsen bedöms som lämplig ur ett riskperspektiv, med hänsyn till de olyckor som skulle kunna inträffa och då utgöra en allvarlig fara för människors liv och hälsa.”

För att minimera risken för boende vid eventuella olyckor ska luftintag placeras högt och på motsatt sida av riskkällan, väg 26 samt evakueringsmöjligheter bort från väg 26 ska finnas i bostadshus.

Översvämning

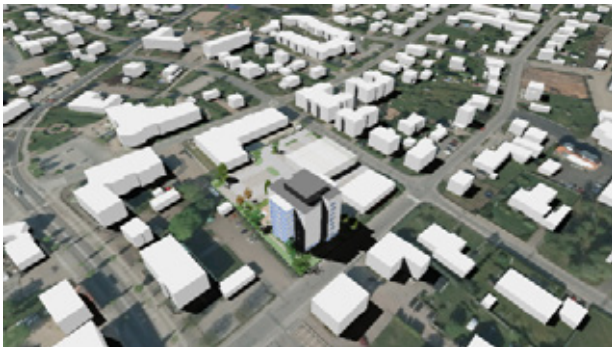
Planområdet berörs inte av någon översvämningsrisk från Nissan enligt uppgifter på kommunens karta över lågpunktskartering eller översvämningsrisker. Enligt kartan är det framförallt angränsande fastighet i öster som ligger på lite lägre nivå som i första hand berörs vid stora vattenmängder.



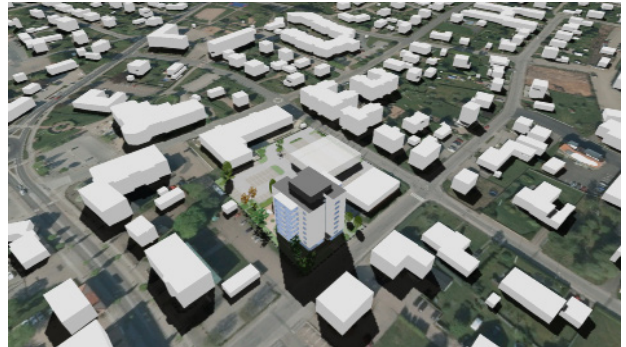
3D-modell, solstudie, 20 mars kl. 12:00



3D-modell, solstudie, 20 mars kl. 15:00



3D-modell, solstudie, 20 juni kl. 12:00



3D-modell, solstudie, 20 juni kl. 15:00



3D-modell, solstudie, 22 september kl. 9:00



3D-modell, solstudie, 21 december kl. 12:00

Solstudie

Solstudien som har tagits fram som visar solförhållanden och skuggade ytor utifrån aktuellt projekt. Bilder nedan visar hur föreslagen bebyggelse och utemiljöer samt omkringliggande befintlig bebyggelse kan komma att påverkas vid ett antal tillfällen under året.

Solstudien visar bland annat att Folkvandårdens bebyggelse norr om planområdet kan komma att få minskad morgonsol under vissa perioder, och byggnaderna norr och öster om området får minskad kvällsol.

Bostadsgården i föreslaget projekt kommer att skuggas eftermiddag/kväll.

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:	oktober	2018
Beslut om granskning bygg- och miljönämnden:	december	2018
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

All mark planläggs som kvartersmark som därmed fastighetsägaren har ansvaret för.

Avtal

Ekonomiska frågor

Kostnader

AB Gislavedshus står för kostnader och för de utredningar som krävs för upprättande av detaljplanen.

Intäkter

Planekonomi

Kostnad för detaljplanens upprättande regleras mellan kommunen och AB Gislavedshus.

Tekniska frågor

Gator m.m

Planområdet ligger centralt i Smålandsstenar och avgränsas av Södra Långgatan och Malmgatan. Trafiken till parkeringar i området kommer att angöras Från Södra Långgatan. Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet.

Vatten och avlopp, el, värme

Bebyggelsen är idag ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet och elnät och kan även i fortsättningen var det. För att säkerställa driften vid transformatorstationen är det inte tillåtet att parkera eller anordna upplag eller placera brännbara föremål närmare än fem meter från transformatorstation.

WEUM Gas har en gasanslutning inom det berörda området. Det finns distributionsledningar för gas i Malmgatan.

Dagvatten

Fastigheten är i dag anslutna till kommunala dagvattenledningar. Fastigheter bör i första hand fördröja och eventuellt rena dagvatten på fastigheten, men där detta inte är möjligt kan fastigheten anslutas till kommunalt omhändertagande av dagvatten.

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.

AB Gislavedshus äger fastigheten Uvekull 2:221. Några fastighetsregleringar är i dagsläget inte aktuella inom planområdet.

Servitut och ledningsrätt

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen är planarkitekt Per-Åke Gustafsson, bygg- och miljöförvaltningen, Gislaveds kommun. I arbetet har dessutom stadsarkitekt Sven Hedlund, miljö- och hälsoskyddsinspektör Elisabet Pagacz, utvecklingsledare Claudia Bartelsson och brandingenjör Charlie Ericsson deltagit.

Gislaveds kommun, augusti 2018

Per-Åke Gustafsson
Planarkitekt

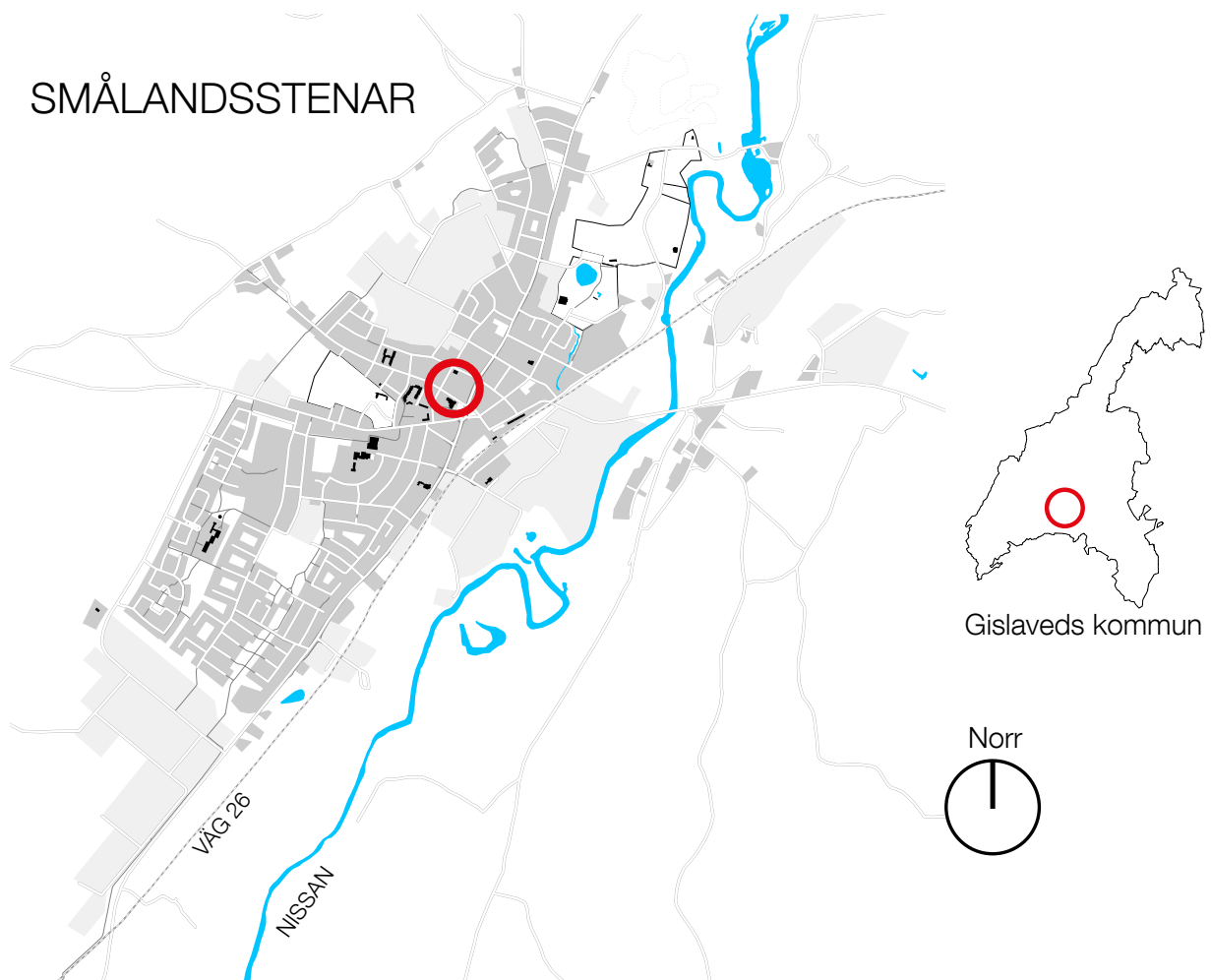
Sven Hedlund
Stadsarkitekt

Detaljplan för Uvekull 2:221 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.





Översikt Planområde

Platsens förutsättningar

Området är beläget i centrala Smålandsstenar och gränsar till Södra Långgatan i väster och Malmgatan i norr. Inom området finns idag en byggnad som innehåller lägenheter. Planområdet är på ca 5 200 m².

I nordväst gränsar fastigheten till fastighet som inhyser Smålandsstenars Folkvandvård, i söder till Smålandsstenars vårdcentral och i öster finns hyreshus med café och butik.

Planens syfte är att ändra markanvändningen genom att tillåta byggnation av högre bebyggelse än vad som nu är tillåten på fastigheten Uvekull 2:221. Nuvarande detaljplan tillåter bostads- och vårdändamål i maximalt 3 våningar. Förslaget är att området ska få bebyggas med bostäder i maximalt 8 våningar. Inom området ska det finnas plats för att skapa en acceptabel utemiljö samt tillräckligt med parkeringsplatser för boende.

Enligt geoteknisk översikt (1987-10-15 VIAK arb. Nr. 5416-46-4673) består jorden i ytan av 0,2 m muljord och därunder av silt och siltig sand. Silten och den siltiga sanden är fast lagrad. Vattenytan stod vid undersökningstillfället (september 1987) 3,0–3,5 m under markytan i de skruvborrade hålen.

Geotekniska undersökningen upprättades innan byggnad som nu finns på fastigheten uppfördes. Förhållanden anses som likvärdiga även om exploatering skett efter att undersökningen upprättades.

På kommunens karta över lågpunktskartering är det framförallt angränsande fastighet i öster som berörs vid stora vattenmängder men höjdskillnaderna är inte stora i området. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen.

Planens styrande egenskaper

Planens syfte är att ändra markanvändningen och tillåten byggnadshöjd på fastigheten Uvekull 2:221. Nuvarande detaljplan tillåter bostads- och vårdändamål i maximalt 3 våningar. Förslagets intention är att området ska få bebyggas med bostäder B i maximalt 3 våningar (8 våningar). Inom området ska det finnas plats för att skapa en acceptabel utemiljö samt tillräckligt med parkeringsplatser för boende, vilket innebär att byggrätten för bostad begränsas till del av fastigheten.

Planens tänkbara effekter

Uppförs en byggnad med en höjd på 30 meter så kommer stadsbilden att förändras. Omgivande bebyggelse är uppförd i 2-3 våningar. Den nya byggnaden kommer att få ett dominerande uttryck till dess att ytterligare byggnader i samma skala uppförs.

Trafikbuller bedöms inte vara ett hinder för planerad bebyggelse under förutsättning att byggnadsutformning och valda placeringar av uteplatser planeras med hänsyn till bullersituationen.

Största delen av fastigheten har sedan tidigare varit hårdgjord. Därmed kommer förslaget inte medföra några väsentliga skillnader mot dagens situation.

Bedömning

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

Inga miljömål, miljö kvalitetsnormer eller riksintresse påverkas negativt.

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

Gislaveds kommun, mars 2018

Per-Åke Gustafsson

Bilaga:
Checklista behovsbedömning

Detaljplan för Uvekull 2:221 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 och bebyggelse
Mark							X		Marken är idag till största del ianspråkstagen av byggnad och parkering
Vatten								X	
Riksintresse									
Naturvård								X	
Kulturmiljövård								X	
Infrastruktur								X	
Friluftsliv								X	
Jordbruk								X	
Kulturmiljö och landskapsbild									
Stads- och landskapsbild					X				Planförslaget innebär att ny bebyggelse får uppföras till maximalt 8 vån./30 m nockhöjd, vilket är högre än omgivande bebyggelse
Fornminne								X	
Kulturrehistorisk miljö								X	
Natur									
Naturresevat								X	
Natura 2000								X	
Växt- och djurliv								X	
Biotopskydd								X	
Områdes- och störningsskydd								X	
Påverkan på vatten									
Strandskydd							X		.
Dagvatten							X		Fastigheten är kopplade till de kommunala dagvattenledningarna. Marginell förändring i framtiden.
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. På angränsande fastighet i öster har det tidigare bedrivits kemtvätt
Avfallshantering							X		Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheten
Hälsa (planens påverkan på människor)									
Buller, trafik			X						<i>Trafikbuller bedöms inte vara ett hinder för planerad bebyggelse under förutsättning att byggnadsutformning och valda placeringar av uteplatser planeras med hänsyn till bullersituationen.</i>
Buller, verksamheter							X		
Luftkvalitet								X	
Radon			X						<i>Marken kan klassas som lågradonmark.</i>
Strålning, vibrationer och ljus							X		
Säkerhet									
Trafik			X						Högre exploatering kan generera mer trafik i området
Brand							X		
Explosion							X		
Översvämning							X		
Ras och skred								X	
Farligt gods			X						<i>Enligt upprättad riskanalys bedöms den planerade bebyggelsen som lämplig ur ett riskperspektiv, med hänsyn till de olyckor som skulle kunna inträffa och då utgöra en allvarlig fara för människors liv och hälsa.</i>
Planer och program									
Översiktsplaner							X		Detailplanen följer intentionerna i FÖP:en
Gällande detaljplaner					X				Planen säkerställer befintlig användning.
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: Per-Åke Gustafsson
Mars 2018