

**Detaljplan för
STORA MADEN 9
m.fl. fastigheter**
i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

CALLES FÄRGHALL

FÄRG TAPETER GOLV KAKEL

NORMALT PLANFÖRFARANDE

**UPPRÄTTAD MAJ 2008
REVIDERAD SEPTEMBER 2008**

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	5
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	6
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER	8
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	14
EKONOMISKA FRÅGOR	15
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	15
BEHOVSBEDÖMNING	19
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	19
PLANENS STYRANDE EGENSKAPER	19
PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER	19
SAMMANVÄGD BEDÖMNING	19
MILJÖKVALITETSNORMER	21
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	23
UTLÅTANDE	27



Planens beteckning	S 209
Antagen av Kf	2008-12-11
Vunnit Laga kraft	2009-01-09
Genomförandetiden slut	2014-01-09

Detaljplan för Stora Maden 9 m.fl. fastigheter i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning.
Genomförandebeskrivning,
Grundkarta
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning inkl. miljö kvalitetsnorm.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget har upprättats för att pröva lämpligheten att etablera handel på fastigheterna Stora Maden 9, 10 och 11. Calles Färghall AB bedriver idag sin verksamhet på fastigheten Krokodilen 2 (Ängsgatan 19). För att kunna expandera och utveckla företaget planerar man att bygga nya lokaler och flytta verksamheten till Stora Maden. Stora Maden 10 och 11 är obebyggda men Stora Maden 9 är bebyggd med bostadshus. Fastigheterna ligger utefter Stationsallén och Järnvägsgatan (väg 27). Järnvägsgatan är hårt trafikerad, varför in- och utfarterna mellan fastigheterna och gatan bör begränsas.

PLANDATA

Läget

Planområdet är beläget centralt i Gislaveds tätort, utefter Järnvägsgatan och Stationsallén. Väster om planområdet ut mot Ängsgatan gränsar området till villabebyggelse och i norr ett handelsområde. På andra sidan om Järnvägsgatan finns bl.a. Resecentrum och Kvantum.

Areal

Planområdets totala areal är på cirka 3 000 m².

Markägförhållande

Stora Maden 9, 10 och 11 ägs sedan april 2008 av Calles Färghall i Gislaved AB. Exploateringsavtal om fastighetsreglering har upprättats mellan Gislaveds kommun och Calles Färghall AB gällande förvärv av den del av Gislaved 5:4 som ligger inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Någon aktuell fördjupning av översiktsplanen för Gislaveds tätort finns inte. Arbetet pågår och ett förslag kommer troligtvis att ställas ut under senhösten 2008.

Detaljplaner

För planområdet finns gällande detaljplaner S 27 (antagen 1945-08-10), S 157 (antagen 1981-10-22), S 162 (antagen 1987-09-17). Planområdet gränsar i söder till detaljplan S 71 (antagen 1960-05-20).

Övriga kommunala beslut

Gång- och cykelvägsplan (antagen av kommunfullmäktige 2006-12-14). Utmed Stationsallén och östra sidan om Järnvägsgatan finns anlagd gång- och cykelväg. I närområdet finns gång- och cykelväg planerad utmed Stinsgatan och vidare utefter Mårtensgatan.



NUVARANDE DETALJPLANER

Parkeringsnorm för Gislaveds kommun (antagen av byggnadsnämnden 1991-12-18). Normen anger behovet av bilplatser för olika verksamheter, däribland handel. Behovet av bilplatser per 1 000 m² bruttoarea är enligt normen 34 bilplatser för livsmedelsbutiker och för övriga butiker 19 bilplatser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är satt till 5 år och räknas från den dag planen vinner laga kraft.

Planen hanteras med så kallat normalt planförfarande och skall efter samråd och utställning antas av kommunfullmäktige. Planen sänds ut på samråd till länsstyrelsen, berörda grannar och andra som anses ha intresse av planen.



ÖVERSIKT

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER

Mark, vegetation och Bebyggelse

Största delen av planområdet ligger inom tre fastigheter, där den norra fastigheten Stora Maden 9 är bebyggt med ett tvåvånings bostadshus och ett uthus/garage. Delar av fastigheten består av gräsyta och i övrigt fastigheten är hårdbelagd. Stora Maden 10 och 11 består av obebyggda vegetationsytor. På dessa bägge fastigheter har det fram till 1970-talet funnits bostadsbebyggelse som numera är riven. Det finns inget som tyder på att det bedrivits några verksamheter inom planområdet utan området har bara använts för bostadsändamål. Nuvarande planbestämmelser medger bostäder, småindustri och hantverk för fastigheten Stora Maden 9. För Stora Maden 10 och 11 medges kvartersbebyggelse för öppen respektive sluten bebyggelse. En begränsad del av planområdet utefter Järnvägsgatan och Stationsallén ligger på fastigheten Gislaved 5:4. Bostadshuset på Stora Maden 9 är byggt 1932. Byggnaden har på 1970-talet genomgått om och tillbyggnader och försetts med fasad av mexisten.



PLANOMRÅDET

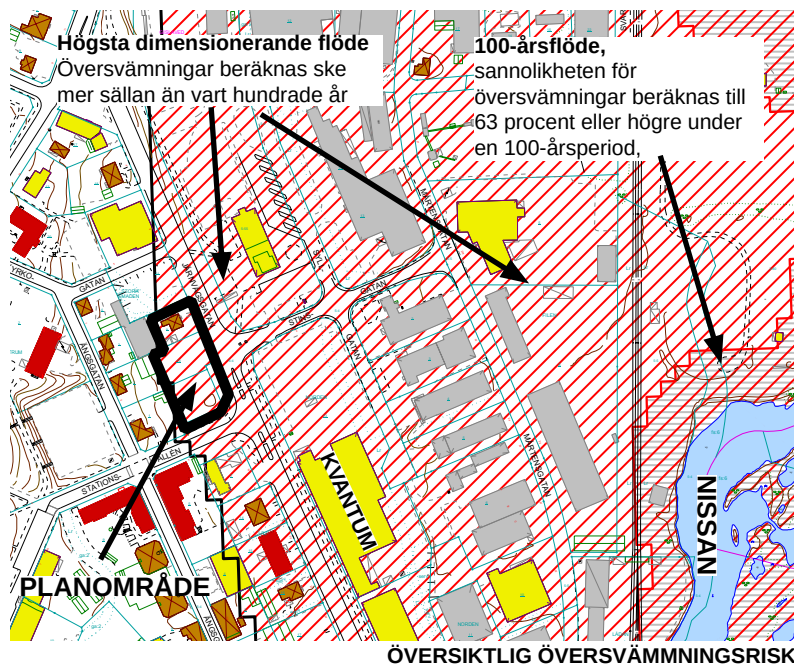


BOSTADSHUS STORA MADEN 9

Den kommunala gatemark som tillförs planområdet består av en liten remsa gatemark både utefter Järnvägsgatan och utefter Stationsallén. Liknande gatemark på andra sidan om Stationsallen är delvis ianspråktagen som in och utfart till drivmedelsanläggningen. Stationsallén var troligtvis tänkt som entré från järnvägen mot centrum. För att kunna skapa en tydlig entré mot centrum har extra brett gatuområde avsatts för ändamålet i tidigare detaljplan. Då förutsättningarna har förändrats har området inte blivit ianspråktagen för avsett ändamål.

På södra och östra sidan gränsar planområdet till Stationsallén och Järnvägsgatan. Söder om Stationsallén finns en obemannad station för drivmedelsförsäljning som tidigare varit bemannad och där det bl.a. idkats gatukök. I angränsning till stationen ligger flerfamiljshus som även innehåller kontor. Öster om järnvägsgatan ligger handelsområde med parkering samt resecentrum. Inom kvarteret i väster gränsar planområdet mot enfamiljshus och i nordväst mot en mindre industri. I norr gränsar område till ett litet område som är planlagt för handel och bilservice och som idag innehåller en butik (Liza Design).

Någon geoteknisk undersökning är inte utförd i området. Det finns inget inom planområdet eller inom omgivande planområden som tyder på några problematiska grundförhållanden. Vid byggnation måste erforderliga geotekniska undersökningar genomföras.



Planområdet ligger i utkanten av nivå för högsta dimensionerande flöde för översvämningsrisk (Översiktlig översvämningskartering längs Nissan Räddningsverkets Rapport nr 34, 2002-06-19). Kartläggningen är översiktlig och därmed begränsad till att gälla för övergripande översiktligt underlag vid kommunens riskhantering och samhällsplanering. Någon återkomsttid kan inte anges för detta flöde, men den är betydligt större än 100 år och ligger i storleksordningen 10 000 år. Risker omfattar inte

bara planområdet utan i större omfattning stora delar av områdena öster ut mot Nissan. Risker för översvämnings bör vara relativt begränsad varför planområdet kan användas för planerad verksamhet. För att minimera riskerna vid ev. översvämnings bör inte byggnaderna byggas med källare.

Förändringar

Intentionen för planområdet är att användningsbestämmelserna skall vara centrum (C), vilket innefattar kontor och handel i motsvarighet med andra delar av Järnväggsgatan. Även för den del av del av planområdet där det idag existerar en bostad. Bostadshuset får ligga kvar och användas för bostadsändamål tills vidare. Några om- eller tillbyggnader för fortsatt användning som bostadsändamål kommer inte att tillåtas. I ändamålet centrum ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teater, kyrka föreningslokaler, restaurang, hotell osv. Exploateringsgraden begränsas bl.a. av hur parkeringsplatserna skall lösas. Parkeringarna skall lösas på egen fastighet eller om detta inte är möjligt genom avtal med närliggande fastighetsägare. Antalet parkeringsplatser för olika verksamheter ska utgå från parkeringsnorm för Gislaveds kommun.

Byggnadshöjden begränsas till högst tre våningar och en byggnadshöjd på 10 meter. Utöver tillåtet antal våningar får inte vind inredas. Detta är likvärdigt med kvarteret Krokodilen, söder om planområdet. Bestämmelserna syftar till att skapa en enhetlig och attraktiv miljö utefter Järnväggsgatan. I övrigt fastställs utformningen av byggnader i samband med bygglov. Det är speciellt viktigt att nya byggnader utformas med hög estetisk kvalitet då området är centralt beläget i Gislaved. Utformningen är viktig både för kvarterets del och för dess roll i stadsbilden. Flertalet byggnader utefter Järnväggsgatan är placerade i linje med ungefär samma avstånd från gatan. Det är eftersträvarsvärt att nya byggnaderna placeras utefter samma avstånd från gatan. Närmare gatan än tio meter får inga byggnader placeras. Vilket överensstämmer med placeringen för övervägande del av byggnaderna utefter gatan.

Konsekvenser

Marken kommer att bli betydligt mer ianspråktagen och hårdbelagd både jämfört med dagens situation. Grönytorna kommer till stora delar att försvinna och ersättas av byggnader, parkering och körytor. Genom att bygga på fastigheter som är obebyggda kommer såren i stadsbilden att läkas vilket innebär att bebyggelsen förtätas och en enhetligare och tydligare gatubild skapas.

Verksamheter

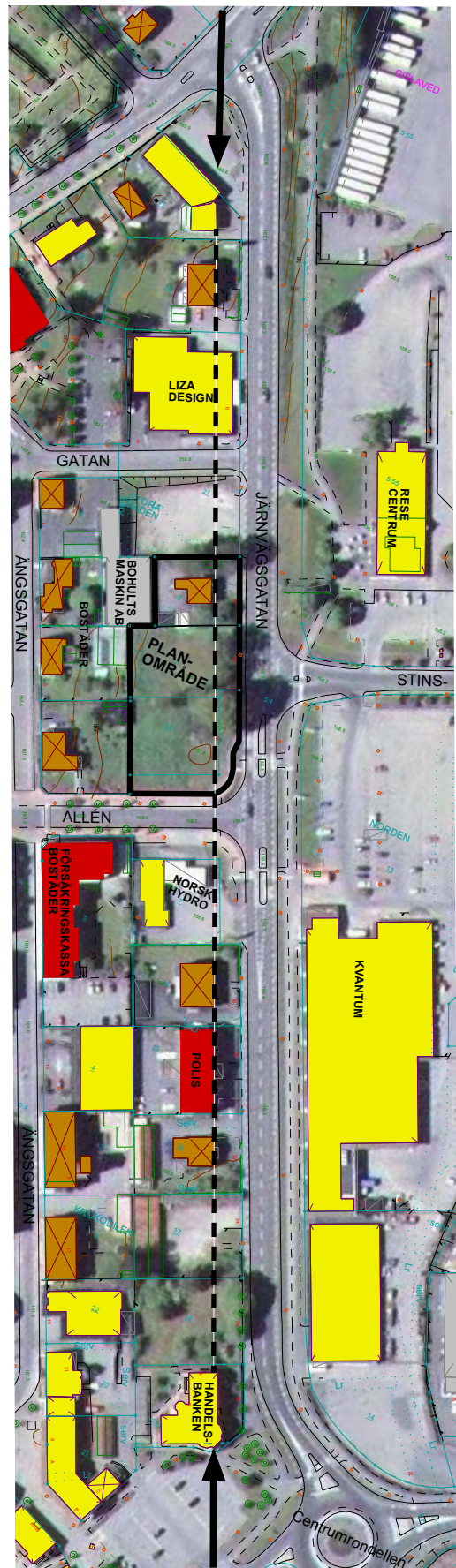
Inom planområdet bedrivs idag inga Inom planområdet bedrivs idag inga verksamheter och på Stora Maden 9 finns ett bostadshus. I anslutning till planområdet i väster på Stora Maden 1, 2 och 3 finns det bostadsfastigheter. För dessa fastigheter tillåter nuvarande detaljplan bostäder, slutet respektive öppen bebyggelse. På Stora Maden 4 finns ett bostadshus men även en industribyggnad. Den del av fastigheten med industribyggnaden gränsar till Stora Maden 3 och 9. Bohults Maskin AB bedriver sin verksamhet i lokalerna. Företaget tillverkar bl.a. delar till kedjesmörjning, stubbehandling och färgmärkning. På Stora Maden 21 bedriver Liza Design AB verksamhet, vilket bl.a. består av tillverkning och försäljning av väskor, plånböcker m.m. Södra delen av fastigheten som gränsar till planområdet består av en grusad parkeringsyta medan verksamheten bedrivs på norra delen av fastigheten. Östra sidan om Järnvägsgatan ligger Rececentrum mot norr och Kvantum mot söder och där emellan ligger Kvantums parkering. Planområdet ligger drygt två hundra meter från Köpmangatan, gågatan i centrala delen av Gislaved

Förändringar

Framtida planer är att Calles Färghall AB ska bedriva sin verksamhet med försäljning av färg, tapeter, kemiska produkter m.m. både till privata och företagskunder. Företaget vill bygga butik och lager på 800-900 m². I ett första skede är meningen att bostadshuset på Stora Maden 9 ska behållas. Vid en framtida positiv utveckling för företaget kan även denna fastighet användas för verksamhetens behov.

Konsekvenser

Det är framförallt boende på Stora Maden 1,2 och 3 som kommer att bli påverkade av handelsverksamheten. Det torde främst vara



HUVUDBYGGNADEN SKA
PLACERAS I FÖRGÅRDSMARK

GATUKORSNINGAR I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDET



STATIONSALLÉN
JÄRNVÄGSGATAN



JÄRNVÄGSGATAN
STINSGATAN



JÄRNVÄGSGATAN
STATIONSALLÉN

påverkan från transporter till och ifrån butiken som kan störa. Dels lastbils leveranserna som inte är så många men kan komma att höras en del men även ljudet från personbilstransporterna som blir många fler kan påverka de boende i närområdet.

Gatunät och parkering

Planområdet är beläget i direkt anslutning till nuvarande väg 27 (Järnvägsgatan). Området är därmed lätt att nå både för privat och företagskunder samt för leveranser.

Förändringar

För att kunna klara en acceptabel trafiksituation utmed Järnvägsgatan kommer inga nya infarter att tillåtas från gatan. Trafikbelastningen är stor vid korsningen mellan Järnvägsgatan och Stinsgatan. Detta skulle försvåras ytterligare om fler infarter anordnas i anslutning till korsningen. Nuvarande in- och utfart på Stora Maden 9 får vara kvar. Infart till Stora Maden 10 och 11 får endast ske utefter Stationsallén. För att lastbilar skall kunna angöra planområdet rationellt tillåts utfart på Järnvägsgatan.

Dagens verksamhet som Calles Färghall AB bedriver på Krokodilen 2 (Ängsgatan 19) genererar ca 3-4 stycken varuleveranser varje dag och 200-300 kundbesök per dag. Transporterna till butiken kommer förmodligen att öka när verksamheten flyttar till Stora Maden. Parkeringarna skall lösas på egen fastighet eller genom avtal med närliggande fastighetsägare. Antalet parkeringsplatser för olika verksamheter ska utgå från gällande parkeringsnorm för Gislaveds kommun.

Konsekvenser

I jämförelse med dagens situation kommer trafiken att öka något i området. Närheten till Järnvägsgatan gör att ingen ytterligare trafik behöver angöra bostadsgator. Korsningen mellan Stationsallen och Järnvägsgatan kommer att få större belastning vilket även kan påverka situationen vid korsningen mellan Stinsgatan och Järnvägsgatan. Stora

delar av de kunder som angör nuvarande butik gör troligtvis via Stationsallén och Ängsgatan varför korsningen Ängsgatan Järnvägsgatan till stor del redan idag är påverkad av trafiken till butiken. Belastningen på Ängsgatan bör i gengäld minska när företaget flyttar sin verksamhet till Stora Maden. Detta beror dock på vilken verksamhet som övertar Färghallens nuvarande lokaler vid Ängsgatan.

Gång och cykeltrafik

Trottoarer finns anlagda utefter Järnvägsgatan, Stationsallen och Ängsgatan. Utefter Stationsallen och på östra sidan av Järnvägsgatan finns anlagd gång- och cykelväg. I närområdet finns gång- och cykelväg planerad utmed Stinsgatan och vidare utefter Mårtensgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i anslutning till Resecentrum.

Geotekniska förhållanden

Några geotekniska undersökningar finns inte för området. Det finns dock inget som tyder på att det finnas några geotekniska problem att anlägga byggnader på platsen. Området har tidigare varit bebyggt och det finns flera byggnader i närområdet så området kan betraktas som lämpligt för ändamålet. Vid byggnationer bör erforderliga geotekniska undersökningar utföras.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom planområdet finns inga fornminnen eller kulturminnen registrerade.

Vatten, avlopp och Dagvatten

Kommunala vatten-, avlopp- och dagvattenledningar ligger nergrävda både i Järnvägsgatan och i Stationsallén. Anslutningspunkter för fastigheterna finns utmed Järnvägsgatan. Dagvatten ska infiltreras eller tas om hand i fördröjningsmagasin eller likvärdig anordning innan det leds ut i kommunens dagvattenledningar.

El Tele och Gas

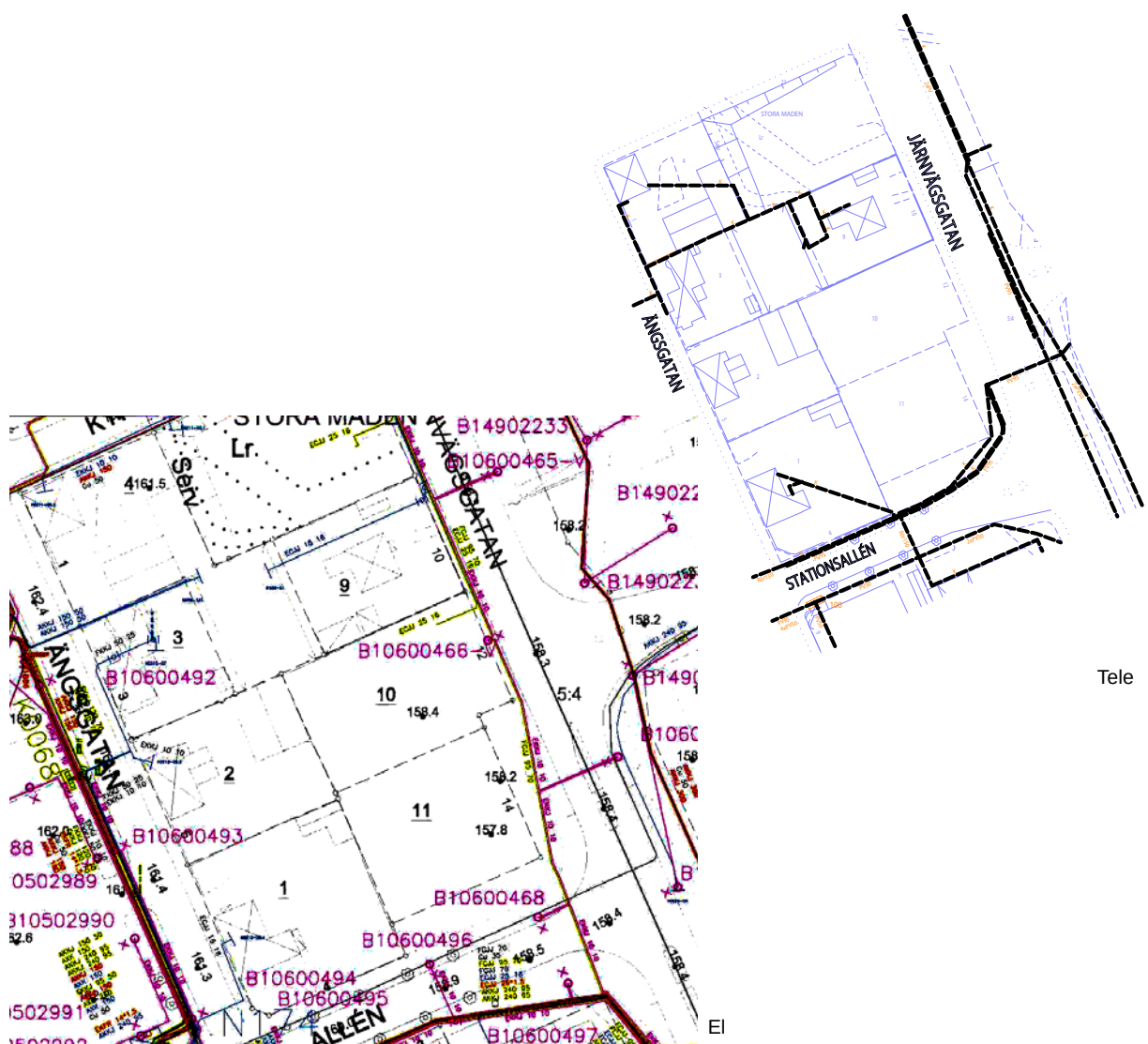
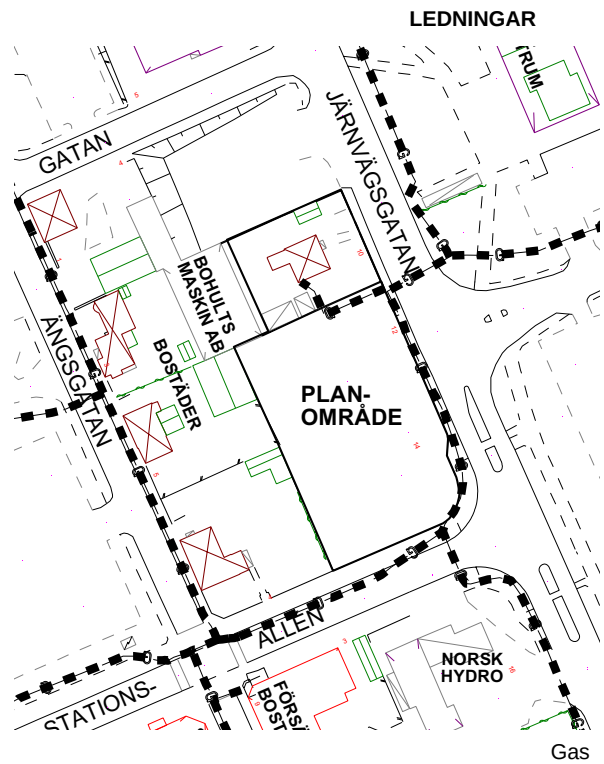
I befintlig gatumark utanför planområdet finns el- och teleledningar. Det finns även elledningar nergrävda på fastigheten Stora Maden 9. Gasledningar finns dragna utmed Stationsallén, Järnvägsgatan och även in i planområdet genom fastigheten Stora Maden 10 in till Stora Maden 9.

Radon

Enligt tillgängliga uppgifter ligger planområdet inom ett lågriskområde avseende radonhalter, varför endast normala åtgärder mot radon behöver vidtas vid byggnation.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen har varit planarkitekt Per-Åke Gustafsson. Dessutom har stadsarkitekt Fredrik Andersson, plantekniker Britt-Marie Holmberg, bygglovingenjör Ulf Edenborg, miljö- och hälsoskyddsinspektör Elisabet Pagacz, mbk-ingenjör Bengt-Olof Johansson, bygg- och miljöförvaltningen; gatuingenjör Ebbe Falk, projektingenjör Peter Edvinsson, tekniska kontoret; samt mark- och exploateringschef Malin Svenningsson mark- och exploateringsenheten deltagit i arbetet.



Planens beteckning	S 209
Antagen av Kf	2008-12-11
Vunnit Laga kraft	2009-01-09
Genomförandetiden slut	2014-01-09

Detaljplan för Stora Maden 9 m.fl. fastigheter i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Avtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan Gislaveds kommun och Calles Färghall AB som reglerar förvärv av del av Gislaved 5:4. Avtalet reglerar också återställning av omgivande gator, kostnad för fastighetsbildning och detaljplan samt anslutningsavgift för vatten och avlopp

Tidplan

Planen hanteras med så kallat normalt planförfarande och skall efter samråd och utställning antas av kommunfullmäktige. Planen sänds ut på samråd till länsstyrelsen, berörda grannar och andra som anses ha intresse av planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är på 5 år och räknas från den dag den vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan Gislaveds kommun och Calles Färghall AB som reglerar förvärv av del av Gislaved 5:4 som ligger inom planområdet.

Plankostnad

Plankostnaden regleras genom avtal mellan bygg- och miljönämnden och kommunstyrelsen

Ledningsrätt

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

Allmän platsmark

Kommunen är skyldig att inom detaljplanelagt området, där kommunen är huvudman, iordningsställa allmänna platser så att de kan användas för avsett ändamål. Inga sådana ytor finns inom planområdet. Calles Färghall AB tar över befintlig allmän platsmark som övergår till kvatersmark.

Fastighetsplan

I samband med antagandet av detaljplanen upphävs fastighetsplanen (fastställd 1947-06-30) för Stora Maden 10 och Stora Maden 11, med stöd av 6 kap. 14 § plan- och bygglagen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader - intäkter

Den blivande kvartersmarken inom Gislaved 5:4 som ägs av kommunen kommer att säljas till exploatören. Köpeskillingen, vem som betalar för olika åtgärder och eventuella ersättningar regleras i exploateringsavtalet.

Kostnader som planområdet genererar är markkostnad, administrationskostnad, fastighetsbildning, iordningställande av gata.

Kommunens intäkter för vatten och avlopp tas ut i form av anläggningsavgift enligt taxa.

Finansiering

Projektet kommer att finansieras genom exploateringsavtal med Calles Färghall AB i gällande investeringsbudget.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

El- och teleledningar

El- och teleledningar och gasledningar finns dragna i befintliga gator i anslutning till planområdet.

VA-ledningar

Gislaveds kommun ansvarar för nödvändig utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Anslutningspunkter finns i befintlig fastighetsgräns varför ingen ytterligare utbyggnad erfordras.

Servitut

Servitut för avloppsledning på fastigheten Stora Maden 9 skall upphöra. Ledningarna används inte längre och någon framtida användning för ledningar i området är inte planerad.

Utfartsförbud

För att begränsa antalet utfarter till Järnvägsgatan kommer utfartsförbud att inrättas utmed delar av gatan

Parkeringsplatser

Fastighetsägaren ansvarar för att tillräckligt antal parkeringsplatser kan ordnas.

Parkeringsbehovet är beroende på vilken verksamhet som etableras. Frågan prövas i samband med behandling av bygglov.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt, Per-Åke Gustafsson i samarbete med mark- och exploateringschef, Malin Svenningsson mark- och exploateringsenheten.

2008-05-05

Dnr PLAN/2008/1

Fastighetsförteckning tillhörande
Detaljplan för del av Stora Maden 9 m fl
fastigheter i Gislaved
Gislaveds kommun, Jönköping län
Upprättad maj 2008

Fastighet

Beteckning på kartan

**Inom planområdet
Gislaved 5:4**

Lagfaren ägare
Gislaveds kommun
332 80 Gislaved

Stora Maden 9

Calles Färghall i Gislaved AB
Ängsgatan 19
332 30 Gislaved

Stora Maden 10

Calles Färghall i Gislaved AB
Ängsgatan 19
332 30 Gislaved

Stora Maden 11

Calles Färghall I Gislaved AB
Ängsgatan 19
332 30 Gislaved

**Utanför planområdet
Gislaved 5:55**

Westbo Fastighets AB
Stinsgatan 1
332 30 Gislaved

Krokodilen 5

Gisle Bygg AB
Box 276
332 25 Gislaved

Krokodilen 7

Norsk Hydro Olje AB
Box 27325
102 54 Stockholm

Norden 13

Teri Property i Sweden AB
Birger Jarlsgatan 2, 5tr
11434 Stockholm

Stora Maden 1

Lennart Axel Gunnar Eriksson
Stationsallén 4
332 30 Gislaved

Stora Maden 2

Hildur Maria Ljungskog
Ängsgatan 5
332 30 Gislaved

Utanför planområdet
Stora Maden 3

Ulf Arthur Andersson
Ängsgatan 3
332 30 Gislaved

Erika Erzsebet Theobald
Ängsgatan 3
332 30 Gislaved

Stora Maden 4

Leif Kennet Sören Josefsson
Hånger Byagård 1
331 94 Värnamo

Stora Maden 21

Liza Design AB
Järnväggsgatan 6
332 30 Gislaved

**SERVITUT OCH ANDRA SÄRSKILDA
RÄTTIGHETER**

Tjänande

Ägare, rättighetsinnehavare

Stora Maden 9

Gislaved 5:4
Gislaveds kommun
332 80 Gislaved
servitut:avloppsledning

Stora Maden 3
Ulf Artur Andersson och Erika
Erzsebet Theobald
Ängsgatan 3
332 30 Gislaved
servitut: avloppsledning

Stora Maden 4
Leif Kennet Sören Josefsson
Hånger Byagård 1
331 94 Värnamo
servitut: avloppsledning
Stora Maden 9
Calles Färghall i Gislaved AB
Ängsgatan 19
332 30 Gislaved
servitut: väg

Stora Maden 21

Gislaved 2008-05-05
Kenneth Boquist
Mättningsingenjör/Samordnare

Bilaga: karta

Karta till fastighetsförteckning tillhörande
Förslag till detaljplan för
Stora Maden 9 m fl fastigheter i Gislaved
Gislaveds kommun, Jönköpings län.



Gislaved 2008-04-30

Kenneth Boquist
Samordnare/Mättningsingenjör



BEHOVSBEDÖMNING

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 5 kap 18 § i plan och bygglagen (PBL) och enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB). För att utreda om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan för vissa utpekade ändamål görs en behovsbedömning. Som underlag för bedömningen har använts en checklista som behandlar förutsättningarna på platsens samt vilken påverkan genomförandet av projektet förväntas ge.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget centralt i Gislaved. Området gränsar till Stationsallén samt Järnvägsgatan är genomfartsgata och tillika riksväg 27. Väg 27 ska framöver flyttas ut från centrala delarna av Gislaved. Fastigheterna har tidigare helt och hållet använts för bostadsändamål men nu är det bara på norra delen av området, Stora Maden 9 som är bebyggt med bostadshus.

Planförslaget har upprättats för att pröva om mark som idag är planlagt för bostäder, småindustri och hantverk i framtiden är lämpliga att använda för handelsändamål (H) och bostäder (B). Calles Färghall AB har planer på att anlägga butik på fastigheterna, då nuvarande lokaler utefter Ängsgatan inte uppfyller företagets krav på rationella lokaler. Trafiken är tänkt att ledas in och ut i området via Stationsallén. Till Järnvägsgatan kommer bara utfart att få anordnas.

PLANENS STYRANDE EGENSKAPER

Planförslaget intention är att hela området skall användas för Handel (H) och bostäder (B). Planen är tänkt att styra byggnadshöjd, alt. våningshöjd samt till viss del placering av byggnaden.

PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER

Projektet är begränsat. Det bör bli positivt för trafiken utefter Ängsgatan om företaget flyttar närmare genomfartsgatan, Järnvägsgatan. Förslaget innebär troligtvis inte att trafiken ökar i någon större omfattning utan bara att trafiken förflyttas från Ängsgatan. Anläggande av handelslokaler i stället för bostäder förväntas inte ge några stora negativa effekter på omgivningen.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Genomförandet av planen kommer endast att medföra begränsad påverkan på omgivningen. Planen bedöms därför inte medföra så stor påverkan att någon miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Den påverkan och de konsekvenser förslaget medför beskrivs utförligare i planförslaget.

Bedömningen är upprättad av planarkitekt Per-Åke Gustafsson

CHECKLISTA FÖR BEHOVSBEDÖMNING AV DETALJPLANER				
Fastighet/Fastigheter: Stora Maden 9, 10, 11 , Gislaved				
5:4				
Arbetsnamn: STORA MADEN				
Behovsbedömningen är utförd av:				
FAKTORER		INVERKAN		KOMMENTAR
PLATSEN	STOR	MEDEL	LITEN/ INGEN	
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO, Världsarv, CW-område (Internationellt betydelsefullt våtmarksområde))			X	Berörs inte av några konventioner.
Miljöbalken 3-4 kap. (hushållningsbestämmelser)			X	Har tidigare varit bostadsfastigheter
Miljöbalken 7 kap. (strandskydd biotopskydd, natur- kulturresevat)			X	Inget Registrerat
Stora naturvärden			X	Inget Registrerat
Rekreatiomsområde			X	
Byggnads- och fornminnen samt byggnader och bebyggelsemiljöer			X	
Konflikter med ÖP och FÖP			X	ingen aktuell Föp Gislaved
Övriga kommunala beslut			X	
Gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar i mark- och vattenområden.			X	Inget som tyder på föroreningar. Området har tidigare varit bebyggt med bostäder
Geologi			X	Området har tidigare varit bebyggt med bostäder
Översvämningsrisk		X		Området ligger vid yttre område för högsta flöde
Lokalklimat			X	
Omgivningsbuller			X	Trafikbuller för boende. Blir bättre när väg 27 flyttas.
Omgivningspåverkan			X	Närheten till väg 27 innebär mycket trafik innan nya väg 27 byggs

DETALJPLANENS PÅVERKAN				
Projektets omfattning			X	Begränsad omfattning
Projektets förening med andra projekt			X	bostaäder på omgivande fastigheter
Den bebyggda miljön.			X	kommer troligtvis inte att begränsas i någon större omfattning
Långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur.			X	Litet project. Inom omgivande områden finns både bostäder och verksamheter
Användningen av energi, vatten och andra naturresurser.			X	Resursanvändningen bör bli begränsad
Tillgång till natur- och grönområden			X	Litet project svårt att ge tillgång inom planen
Utveckling och bevarande av biologiska mångfald			X	Begränsat område därför svårt att utveckla biologisk mångfald inom området
Utformning och lokalisering av transporter och transportanläggningar.			X	Närhet till Genomfartsgrata
Tillgång till miljöanpassade kollektivtrafiksystem samt bra gång- och cykelvägar.			X	Resecentrum ligger nära
Skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.			X	Begränsad verksamhet
Dagvatten			X	Begränsade mängder. Bör gå att infiltrera
Risk för olyckor och utsläpp av gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar.			X	ev. större olycksrisk på Järnvägsgatan.
Miljömålen			X	

MILJÖKVALITETSNORMER

Syftet med Miljökvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljökvalitetsnormen är ett gränsvärde som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljökvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande. I Jönköpings län anses biltrafiken orsaka de största hälsoproblemen, speciellt i tätorter. Problemmiljöer är främst de vid högt trafikerade gator och trafikplatser. De ämnen med koppling till normerna som är i störst behov för bedömningar och eventuella mätningar i länet är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM 10). För att bedöma hur detaljplanen klarar fastlagda miljökvalitetsnormer har den s.k. nomogrammetoden tillämpats som rekommenderas i *Fysisk planering och miljökvalitetsnormer* utgiven av Länsstyrelsen i Jönköpings län 2003-08-20.

Planområdet kommer troligtvis inte att generera några stora mängder ökad trafik. Trafiksituationen kommer att förbättras utefter Ängsgatan medan trafiksituationen utefter Järnvägsgatan kommer bli likvärdig mot dagens situation. Största delen av trafiken till planområdet kommer med all sannolikhet att angöra detta via Stationsallén och Järnvägsgatan.

Vägverket har i samband med ombyggnad av väg 27 utfört en kompletterande vägutredning och miljökonsekvensbeskrivning (2002-05-29 objekt nr. 62 50 08). I beskrivningen finns trafikmätningar från år 1998. Utifrån dessa trafikmängder har beräkningar utförts på hur trafiken fördelar sig på de olika sträckorna år 2010, dels utefter nya sträckningen av väg 27 och dels befintlig sträckning utefter Norra Nissastigen samt delen Järnvägsgatan, Anderstorpsvägen.

1998 var Årsmedeldygnstrafiken på Norra Nissastigen 5410 fordon/dygn varav 690 fordon utgörs av tung trafik. För delen Järnvägsgatan Anderstorpsvägen 13 410 fordon/dygn varav 970 tung trafik. Norra Nissastigen skulle år 2010 ha trafikerats med 6800 fordon/dygn varav 980 skulle ha utgjorts av tung trafik, om inte nya förbifarten skulle byggas enligt beräkningarna. För delen Järnvägsgatan Anderstorpsvägen skulle motsvarande trafik vara 16 680 fordon/dygn varav 1 380 skulle ha utgjorts av tung trafik. När nya sträckningen av väg 27 är byggd beräknas att trafiken utmed Norra Nissastigen år 2010 uppgår till 2500 fordon/dygn varav 130 fordon utgörs av tung trafik. På sträckan Järnvägsgatan Anderstorpsvägen beräknas 10 400 fordon/dygn varav 970 tung trafik.

Vad som är av intresse är hur stort tillskott till ortens bakgrundshalter av såväl kväveoxider och partiklar som trafiken till och ifrån området alstrar. Vad som är av intresse är om planområdet kan förväntas öka trafiken i närliggande gatumiljöer där människor regelbundet vistas. Med hänsyn till trafikmängder bör därför invånarna utefter Järnvägsgatan vara dom som är mest utsatta för trafikrelaterade miljöproblem.

- Vid en trafikmängd på ca 10 400 fordon per dygn längs Järnvägsgatan, ett avstånd till väg på 25 m, en emissionsfaktor på 1,4 g/km, och ett bakgrundsbidrag på 10 µg/m³ blir den totala halten NO₂ på ca 18 µg/m³ vilket klart understiger miljökvalitetsnormens gränsvärde på 40 µg/m³ avseende årsmedelvärde för kvävedioxid.
- Med samma trafikmängder och gaturum, emissionsfaktor på 250 mg/km och ett bakgrundsbidrag på ca 13 µg/m³ PM10 (kommunen saknar egna referensnivåer för partiklar i Gislaveds tätort) blir den totala halten ca 18 µg/m³, vilket understiger miljökvalitetsnormens gränsvärde på 40 µg/m³ avseende årsmedelvärde för partiklar.

Beräkningarna visar att halterna av kvävedioxid och partiklar ligger klart under miljökvalitetsnormens gränsvärde avseende årsmedelvärden, detta dessutom i den mest utsatta trafikmiljön som kan påverkas av det nya planområdet. Gaturummet är öppet varför halterna i praktiken bör vara ännu lägre än . Eftersom halterna ligger långt under gränsvärdena är en kontroll av tröskelvärden eller extremvärden inte nödvändig att göra. Planförslaget kan därmed på goda grunder genomföras från miljökvalitetsnormernas hälsoperspektiv.

Medverkande tjänsteman

Bedömningen är upprättad av Bygg- och miljöförvaltningen genom planarkitekt Per-Åke Gustafsson.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE**Detaljplan för STORA MADEN 9 m.fl. fastigheter i Gislaved.**

Ett samrådsmöte där samrådsförslaget redovisades, anordnades 2008-08-07 i kommunhuset Gislaved

Sammanfattning av synpunkter och frågor som framkom under mötet:

Bygg- och miljönämndens ordförande Lars Larsson hälsade välkommen. Stadsarkitekt Fredrik Andersson informerade om planprocessen. Planarkitekt Per-Åke Gustafsson presenterade planförslaget.

- Siv Knutsson (SPF) tycker inte att man skall hålla så hårt på att husen skall placeras i linje med övriga hus då det ändå finns två obebyggda tomter söder om planområdet. Siv tycker inte att man måste ta hänsyn till att där tidigare fanns ett trevåningshus på platsen.
- Erling Gustafsson (ByggDesign) påpekar att man lämnat skriftliga synpunkter på placeringen av byggnader. Erling anser att det går att se en linje i husens placering utefter södra delen av gatan men inte från Norsk Hydro och norr ut. Norrut är området mer öppet och därmed borde nya byggnader gå att placera längre från gatan. Om byggnaden vrids ¼ varv för att klara parkering och övrig logistik hamnar entrén mot Stationsallén. Då faller iden med att huset skall placeras i förgårdsmark. Det blir svårt att utvidga byggnadsarean om planförslagets krav på placering kvarstår för då ökar logistikproblemen ytterligare.
- Calle Skoog (Calles Färghall AB) anser att det är svårt att klara lastning och lossning av transportbilar om byggnaderna skall placeras utefter förgårdsmark.
- Kenneth Skoog (Calles Färghall AB) framhåller att man vill ha luftigt framför byggnaden för att ge ett positivt intryck för kunderna. Då kan också skärmtak och inlastning placeras i skymundan. Kennet påpekar att man verkligen försökt lösa logistiken enligt planförslaget men det är mycket svårt att klara detta om byggnaden skall placeras i förgårdsmark.

Kommentar:

- Enligt gällande detaljplan ska nya hus på de två obebyggda tomter utefter Järnväggsgatan i princip placeras i linje med övriga hus. Enligt detaljplanen får byggnaderna endast placeras på en liten begränsad yta av fastigheterna.
- Förslaget bygger på att försöka skapa en enhetligare byggrätt utefter Järnväggsgatan och utgår inte ifrån tidigare planbestämmelser.
- Kommunen måste se planförslaget ur ett stadsbyggnadsperspektiv och hur man vill att Gislaveds centrum skall utvecklas i stort. Planförslaget är en del i Gislaveds utveckling och inte bara en enskild liten detaljplan.

Sammanfattning av inkomna yttranden under samrådstiden**Länsstyrelsen****2008-07-03**

- Utformningsfrågan är viktig för kvarteret med dess roll i stadsbilden. Det bör också tydligt kunna framgå av planbeskrivningen vilka förväntningar som finns på tillkommande byggnaders utförande. Däremot kan enskilda planbestämmelser som pekar ut godtagbara fasadmaterial uppfattas om alltför detaljreglerade och därmed inte möjliga att använda enligt plan- och bygglagen

Kommentar:

- Planbeskrivningen förändras för att tydliggöra att utformningen av byggnaderna är viktiga för denna centrala del av Gislaved. Därmed kan bestämmelsen om vilket fasadmaterial som ska användas slopas.

E.ON Gas Sverige AB**2008-07-17**

- Inom planområdet och i gatumarken utanför detta har E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas. Ledningarna är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2007) som bl.a. innebär ett minsta skyddsavtånd mellan byggnad och ledning på två meter.
- E.ON Gas har för avsikt att bibehålla ledningarna i befintligt läge och förutsätter att samtliga kostnader som uppkommer på grund av plangenomförandet bekostas av exploatören. Detta innebär att ev. flytt- och skyddsåtgärder som kan uppkomma vid anläggande av den nya utfarten från Stora Maden 10.

Scanova Telia Sonera Sweden-SE**2008-07-18**

- Scanova har direktförlagd koppelkabel till fastigheten Stora Maden 9 inom planområdet. Vid flyttning av kabel förutsätter Scanova att fastighetsägare/exploatör står för kostnaden

Calles Färghall**Kenneth Skoogh****2008-07-31****ByggDesign****Erling Gustafsson**

- Det är inte bestämt hur utformningen av byggnaden ska utformas. Byggnadernas utformning bör i stället prövas i bygglovet. Ambitionen är att en estetiskt tilltalande byggnad inom rimliga ekonomiska ramar.
- Planförslagets ambition att huvudbyggnaden skall placeras i förgårdsmark strider helt mot företagets planer och kan inte accepteras. Byggnadens storlek ca 800-900 m², antalet parkeringsplatser minst 19 st. infart från Stationsallén med utfart mot Järnvägsgatan innebär att byggnaden måste placeras så långt bak som möjligt. Grannar i väster har godkänt placering 2 m från tomtgräns. Exploatören anser att byggnaden skall placeras 18 m från Järnvägsgatan. Detta ger möjlighet att få en tilltalande miljö framför byggnaden med både god trafikföring och gröna inslag. Vid placering av byggnaden 10 m från Järnvägsgatan innebär detta svår parkeringslösning med personbilar på både fram- och baksida. Lastbils in- och utpassage blir omöjlig. Störningar från bilar blir större för grannar i väster. Inte heller många byggnader följer ju idag denna linje. Den placering av byggnaden som vi föreslagit med inlämnad situationsplan dat. 2008-01-22 är en förutsättning för etableringen.
- Dagvattenledningar finns i både Stationsallén och Järnvägsgatan. Kommunens policy att på egen tomt ta hand om eget dagvatten torde i detta fall bli näst intill omöjligt. En mindre mängd dagvatten kanske kan omhändertas på tomten men anslutning till befintligt dagvattensystem är nödvändigt.

Kommentar:

- Utformningen av miljön utefter Järnvägsgatan är viktig för att skapa ett gediget helhetsintryck för dessa centrala delar av Gislaved. Planbeskrivningen förändras så det tydligare framgår att utformningen av byggnaderna är viktiga i denna centrala miljö. Därmed kan bestämmelsen om vilket fasadmateriäl som ska användas slopas. Utformningen av byggnaden kommer som brukligt att prövas i bygglovet.
- Helhetsintrycket gäller även byggnadens placering. En tillfredställande logistik i synnerhet för lastbilar kan bli svårt att klara om byggnaderna placeras i förgårdsmark. Därmed slopas kravet på placering att huvudbyggnaderna skall placeras i förgårdsmark.
- Det är viktigt att dagvattnet hanteras så att det inte blir översvämningar på grund av att allt dagvatten leds direkt ut i dagvattenledningarna. Därmed bör någon form av fördröjningsmagasin el dylikt tillskapas som gör att vattnet delvis uppehålls innan det leds ut i dagvattenledningen.

Sveriges Pensionärsförbund (SPF) 2008-08-07

- SPF anser inte det har någon betydelse om Färghallen ligger i linje med övrig bebyggelse.
- SPF vill att lokalen blir handikappanpassad.
- SPF vill att kundtoalett skall finnas

Kommentar:

- o Angående placering av byggnaden se föregående kommentarer.
- o Enligt gällande regler i Plan och bygglagen skall butikslokaler göras tillgängliga för handikappade.
- o Det finns inga krav i gällande bestämmelser att butikslokaler skall inhysa kundtoaletter.

Kommunstyrelsen 2008-08-29

- Påtalar att planbestämmelsen om att huvudbyggnaden skall placeras utefter förgårdsmark bör utgå.
- I övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Angående placering av byggnaden se tidigare kommentarer.

Svensk Handel Gislaved 2008-08-20

- Styrelsen är mycket glada att Calles Färg har tagit detta beslut att bygga på denna sedan länge mycket fula tomt
- Svensk Handel i Gislaved vill påtala att parkering anläggs framför blivande butiken då det ger en syn av liv för passerande trafik. Mackens byggnad ligger innanför linjen för övriga fastigheter. Om då Calles Färg's också kommer innanför blir bilden i korsningen lika på båda sidor.
- Tycker också det är viktigt att utfart på Järnvägsgatan ej sker då det redan är farliga trafiksituationer i denna korsning med många gående över mot Kvantum och Resecentrum.

Kommentar:

- o Det är mycket positivt att lucktomter i dessa centrala delar av Gislaved bebyggs och anläggs med verksamheter som innebär att ännu fler människor angör området.
- o Angående placering av byggnaden se tidigare kommentarer.
- o Det bör vara positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt om planen inte tillåter ut- och infart mot Järnvägsgatan. Det är svårt att skapa en tillfredställande logistik inom planområdet i synnerhet för lastbilar. Enligt förslaget tillåts därför utfart mot Järnvägsgatan från Stora Maden 10 men infart tillåts inte.

Lantmäteriet 2008-08-25

- Lantmäteriet har ingen erinran, dock en synpunkt. Varför inte redovisa befintliga servitut likväl som ledningsrätter på plankartan.

Kommentar:

- o Gällande avtalsservitut är normalt inte markerade på grund- eller plankartan.

Räddnigstjänsten 2008-08-27

- Fastigheten är belägen i ett område där flera skyddsobjekt är placerade. Det bör därför förhindras att verksamheten i framtiden omvandlas till större lagerlokal
- För att undvika trafikolyckor är det viktigt att sikten ut mot järnvägsgatan från fastigheten är god och att ingen störande växtlighet eller staket finnes.

- En brandskyddsdokumentation behöver upprättas för byggnaden.

Kommentar:

- Planbestämmelsen medger inte att fastigheterna används till lager i någon större omfattning.
- Det är inte optimalt att anordna utfart mot Järnvägsgatan från Stora Maden 10. Enligt Vägverket är det inte acceptabelt att infart anordnas men utfart är acceptabelt att anordna. Det ligger även i fastighetsägarens egenintresse att sikten är bra ut mot Järnvägsgatan.
- Brandskyddsdokumentation upprättas i samband med bygglovet.

Tekniska nämnden

2008-09-03

- Tillstyrker förslaget till detaljplan för Stora Maden.

Planarkitekt

Per-Åke Gustafsson

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till beslut

- att genomförandet av detaljplanen kommer att medföra påverkan på omgivningen men planen bedöms inte medföra så stor påverkan att någon miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Den påverkan och de konsekvenser förslaget medför beskrivs utförligare i planförslaget
- att planbeskrivningen förändras för att tydliggöra att utformningen av byggnaderna är viktiga för denna centrala del av Gislaved. Därmed kan bestämmelsen om vilket fasadmateriäl slopas.
- att kravet på huvudbyggnaden skall placeras i förgårdsmark slopas, då en tillfredställande logistik kan vara svår att klara om kravet kvarstår.
- att bestämmelsen om att dagvattnet skall omhändertas på fastigheten förändras för att tydliggöra att fördröjningsmagasin för att uppehålla vattnet innan det leds ut i dagvattenledningen är en tillräcklig åtgärd.
- att förslaget till detaljplan skall ställas ut för allmän granskning under tre veckor

UTLÅTANDE

Sammanfattning av inkomna yttranden under utställningstiden

Länsstyrelsen 2008-09-19

- Framför inga synpunkter på planförslaget

E.ON: Gas Sverige AB 2008-10-02

- I planbeskrivningen under rubriken "El Tele Gas" ska det framgå att det finns en gasledning inom planområdet.
- Eventuell plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband men eventuella arbeten med ledningen rekommenderas att träden förses med rotskydd.

Kommentar:

- o Texten i Planbeskrivningen kompletteras för att tydliggöra att gasledning finns inom planområdet.

Kommunstyrelsen 2008-10-09

- Har inget att erinra mot planförslaget

Tekniska Nämnden 2008-10-

- Tillstyrker förslaget

Övrigt

Servitut för avloppsledning på fastigheten Stora Maden 9 skall upphöra (fastighetsförteckning en). Ledningarna används inte längre och någon framtida användning för ledningar i området är inte planerad.

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till beslut

- att texten i Planbeskrivningen kompletteras för att tydliggöra att gasledning finns inom planområdet.
- att bygg- och miljönämnden godkänner detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Planarkitekt
Per-Åke Gustafsson

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Normalt planförfarande

UPPDRAG

På beställning från t.ex. markägare eller kommunstyrelsen beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan skall arbetas fram



PROGRAM

Politikerna i kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden ger direktiv för arbetet i ett program som anger vad planen skall innehålla. En tillräckligt detaljerad översiktsplan kan ersätta planprogrammet.



SAMRÅDS- REMISS

Den första planskissen utarbetas. Den sänds till berörda fastighetsägare, hyresgästorganisation, 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. Information och samrådsmöte anordnas.



Normal samrådstid är två månader.

SAMRÅDS- REDOGÖRELSE

De synpunkter som framförts sammanställs i en samrådsredogörelse. Förslaget bearbetas med utgångspunkt från remissvaren och godkänns av bygg- och miljönämnden.



UTSTÄLLNING

Det nya förslaget ställs ut igen. Annonsering sker i lokala dagstidningar under rubriken KUNGÖRELSE. Berörda fastighetsägare m.fl. underrättas med brev. **Utställningstiden är 3 - 4 veckor.** Under tiden kan alla som har anmärkningar framföra dom skriftligen till Gislaveds kommun, bygg- och miljönämnden 332 80 Gislaved. Dessa redovisas i ett utlåtande som efter utställningstiden skickas till de som framfört anmärkningar.



ANTAGANDE

Planförslaget antas av kommunfullmäktige.

ÖVERKLAGANDE

Antagandet anslås på kommunens anslagstavla. De som senast under utställningstiden 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, bygg- och miljönämnden 332 80 Gislaved.



LAGA KRAFT

Om ingen överklagar vinner planen laga kraft tre veckor efter antagandet. Detta kungörs med annons i lokala dagstidningen.