

Detaljplan för
Lundegård 11
m.fl. fastigheter i Gislaved

MUSIKSKOLAN



**PLANBESKRIVNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE
UPPRÄTTAD AUGUSTI 2009
REVIDERAD DECEMBER 2009**

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	5
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	6
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER	8
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	15
EKONOMISKA FRÅGOR	15
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	16
BEHOVSBEDÖMNING	17
MILJÖKVALITETSNORMER	19

GISLAVED

Planområde



Planens beteckning	S 212
Antagen av Kf	2010-02-25
Vunnit Laga kraft	2010-03-29
Genomförandetiden slut	2015-03-29

Detaljplan för Lundegård 11 m.fl. fastigheter i Gislaved Gislaveds kommun, Jönköpings län MUSIKSKOLAN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning.

Genomförandebeskrivning,

Grundkarta

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning inkl. miljö kvalitetsnorm.

Fastighetsförteckning (ingår i pappersversionen)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen utformas i enlighet med de riktlinjer som kommunfullmäktige fastställde i ”Planprogram för Gisleområdet” (antaget av kommunfullmäktige 2007-12-13).. Vilket innebär att:

- Utveckla musikskolan i anslutning till nuvarande lokaler.
- Tillskapa parkeringsplatser i anslutning till musikskolan.
- Planlägg för skola/kultur på fastigheterna Lundegård 11, 12, 13, samt Ekhult 8 och 9.
- Fortsätt att utveckla trafiksäkerhetsåtgärder utefter Södra Storgatan.
- Förbättra gångstråken i området, för att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter, samt för att tillskapa trevligare miljö.

För att få fram uppslag på hur musikskolan skall utvecklas har fastighetskontoret gett tre arkitektkontor i uppdrag att utarbeta förslag på framtida utformning och användning av musikskolan. Förslagen har främst inriktat sig på lokalernas användning och utseende men även utemiljön såsom angöringar, parkeringar och gångstråk har ingått i förslagen. Fastighetsnämnden har förordat förslaget från **bsv arkitekter och ingenjörer ab / ACJGMLIMG**. För att tydliggöra hur området i anslutning till musikskolan kan utvecklas har förslaget från **bsv arkitekter och ingenjörer ab** använts som underlag i planarbetet.

I kommunstyrelsen arbetsutskotts uppdrag till bygg- och miljönämnden omfattar förutom planområdet även delar av Södra Storgatan och entrén till konsertsal. Södra Storgatan är idag planlagd för allmän plats gata el torg och entrén är planlagd som mark för allmänt ändamål. Intentionen i planförslaget är att Södra Storgatan även fortsättningsvis skall kvarstå som gata och att entrén till konserthuset skall tydliggöras. Dessa åtgärder inrymmer i nuvarande planbestämmelser. Därmed finns det ingen anledning att dessa områden ingår i planområdet. Skisser på förslag till hur utformning av gata och entré kan genomföras ingår i beskrivningen.

PLANDATA

Läget

Planområdet är beläget mellan Södra Storgatan och Högåsstigen, i direkt anslutning till Lundåkerskolan och konsertsalen. Planområdet ligger insprängt i område med omgivning av enfamiljshus.

Areal

Planområdets totala areal är på cirka 1 ha.

Markägförhållande

Ekhult 8 ägs av privat fastighetsägare. I övrigt ägs marken av Gislaveds kommun. De fastighetsägare som anses berörda av planförslaget finns upptagna i fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Någon aktuell fördjupning av översiktsplanen för Gislaveds tätort finns inte. Arbetet med ny pågår och ett förslag till fördjupning har funnits ute för samråd våren 2009.

Planprogram

Planprogram för Gisleområdet antogs av kommunfullmäktige 2007-12-13. Enligt planprogrammets riktlinjer ska planområdet användas för skola/kultur.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner för planområdet är S 51 (antagen 1954-12-18), S 26 (antagen 1945-10-08), S 114 (antagen 1967-10-30),

Övriga kommunala beslut

Gång- och cykelvägsplan (antagen av kommunfullmäktige 2006-12-14). Det finns en gång- och cykelväg anlagd utefter Gröna vägen och Parkstigen. Enligt gång- och cykelvägsplanen skall ny gång och cykelväg anläggas utefter Bokvägen.

Parkeringsnorm för Gislaveds kommun (antagen av byggnadsnämnden 1991-12-18). Normen anger behovet av bilplatser för olika verksamheter, däribland skolor. För skolor kan som överslagsberäkning 5 bilplatser per 1 000 m² bruttoarea användas men enligt normen föreslås särskild utredning för varje byggprojekt.

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.



FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER

Mark, vegetation

Planområdet är till största delen planlagt för bostadsändamål. Ett begränsat område i väster är planlagt för allmänt ändamål. Inom detta område finns Gislaveds vattentorn samt en transformatorstation. Hulugårdsvägen är planlagd för nuvarande ändamål d.v.s. gata.

Planområdet är högt beläget och relativt slätt. Området består till stora delar av "normal" villabebyggelse med gräsmattor, buskar, häckar och några träd, varav några är solitärträd. Även området i anslutning till vattentornet är gräsbeväxt. Området längst i söder består av en asfalterad parkering. Södra Storgatan går utefter östra delen av planområdet. Södra delen av fastigheten Lundegård 11 har tidigare varit bebyggd med ett bostadshus som revs 2008. I samband med rivning skadades husets oljetank. Marken har dock sanerats och förorenade massor transporterats bort. Numera är ytan där huset var beläget och dess omgivning grusbelagd.

Omgivande kvarter består till största delen av villabebyggelse med gräsmattor, buskar, häckar och träd. Sydost om planområdet ligger skolområde med parkeringar och en del grönytor.

Förändringar

Intentionen för planområdet är att användningen i huvudsak skall vara Skola/Kultur (S/R). Inom planområdet kommer även parkeringar att anläggas. Parkeringsplatserna ska förutom att försörja besökare till musikskolan även till viss del försörja parkeringsbehovet för besökare till Lundåkerskolan och konsertsalen. Exploateringsgraden för området som planläggs för skola/kultur kommer att begränsas till 30 procent. En mindre yta i väster i anslutning till vattentornet avsätts för tekniskt ändamål (E).

Hulugårdsvägen kommer att breddas och förses med trottoarer på bägge sidor. Det innebär att en remsa av marken från fastigheten Lundegård 11 tas i anspråk för ändamålet. Även en begränsad yta av Ekhult 8 i anslutning till Södra Storgatan tas i anspråk för att utföra en bra in- och utfart mot Hulugårdsvägen. Detaljutformning av området och placering av byggnaderna är inte bestämt i nuvarande skede. De solitärträd som anses vara värda att bevara skall om möjligt behållas. Dessa markeras på plankartan med bestämmelse om att de inte får avverkas.

För att bekvämt kunna angöra Lundåkerskolan och konsertsalen både ifrån musikskolan och från Bokvägen skall entrén till dessa lokaler förbättras. Även Södra Storgatan kommer till vissa delar att omgestaltas för att anpassas till infarter och entréer för konsertsal och musikskola.

Konsekvenser

Marken i anslutning till Musikskolan, där det idag är gräsmatta kommer att bli mer ianspråktagen än dagens situation, dels med bebyggelse och dels som parkeringsyta. Större ytor kommer att bebyggas och en del ytor hårdbeläggas men delar av området kommer med att anläggas med träd, buskar och gräsmatta.

Bebyggelse

Byggnaden där musikskolan (Lundegård 11) inryms är uppförd 1910 i två plan med vind och har ett valmat mansardtak täckt med svart betongtegel. Byggnaden är säregen på grund av dess resliga mittparti och dess proportioner. Byggnaden ansluter även till gatubilden på ett

harmoniskt sätt genom sin placering på tomten, dess storlek och karaktär. Byggnaden ingår i en samlad bebyggelsemiljö längs Södra Storgatan som i sin helhet har ett stort karaktärsvärde för Gislaveds tätort (Gislaveds tätort Bebyggelseinventering Jonny Engström John Pantzar). I anslutning till den stora byggnaden ligger en mindre byggnad som också används för musikundervisningen. Byggnaden påminner om en förråds- eller garagebyggnad och är byggd för att utgöra skyddsrum.



VATTENTORN Lundegård 11

Vattentornet (Lundegård 13) i Gislaved ritades av Dag Ribbing 1934 och uppfördes året därpå. Det har under åren skett en del förändringar på byggnaden. Fönstren i tornets övre parti har på senare tid satts igen från utsidan och en 3G-mast har satts upp på taket (Gislaveds tätort Bebyggelseinventering Jonny Engström John Pantzar). I anslutning till vattentornet ligger också en transformatorstation.

Bostadsbyggnaden på fastigheten Ekhult 8 är uppförd 1930. Byggnaden har delvis byggts om och fått ny fasadbeklädnad på 1950- och 1980-talet. Utmed fastighetsgränsen mot Södra Storgatan finns en stenmur uppförd. Liknande murar finns uppförda utmed Södra Storgatan på flera fastigheter. Muren skall bevaras för att behålla nuvarande karaktären utefter gatan. En

begränsad del av muren mot Hulugårdsvägen behöver dock plockas bort för att kunna skapa en bättre in- och utfart mot Södra Storgatan.

Omgivande bebyggelse består av villor av väldigt varierande ålder. Det finns byggnader uppförda i början av 1900-talet och de senaste är uppförda på 1980-talet. Utefter Södra Storgatan ligger bebyggelsen norr om planområdet indragna från gatan medan bebyggelsen söder om planområdet ligger betydligt närmare gatan. Tomterna mot norr är stora och djupa medan tomterna mot söder är betydligt grundare. Även utefter Högåsstigen varierar tomtstorlekar och husplacering.

Öster om Södra Storgatan i direkt anslutning till planområdet ligger Lundåkerskolan som är högstadieskola. Skolan är ursprungligen uppförd 1949 men flera om och tillbyggnader har skett genom åren. Konsertsalen inryms i skolans lokaler och ligger i direkt anslutning till korsningen mellan Södra Storgatan och Bokvägen.



BOSTADSHUS Ekhult 8

Förändringar

I anslutning till musikskolan skall ny byggnad uppföras som skall användas för musikundervisning. Det är viktigt att nya byggnader så långt det är ansluter till omgivande byggnader. De bör genom sin placering storlek och karaktär om möjligt anpassas till omgivande bebyggelse utefter Södra Storgatan. Fastighetsnämndens antagna förslag till utformning av musikskolan utformat av **bsv arkitekter och ingenjörer ab** ansluter till omgivande

bebyggelse. Det är även viktigt att vid om- och nybyggnation inom kvarteret Ekhult anpassa husen till omgivande bebyggelse. Byggnaderna i bägge kvarteren får uppföras i två våningar med en högsta totalhöjd på 12 m. Bestämmelserna syftar till att skapa en enhetlig och attraktiv miljö i området. Utformningen är viktig både för kvarterets del och för dess roll i stadsbilden. Byggnaderna får inte placeras i direkt anslutning till gatan varför det blir förbud att bygga utmed gatan. Byggnaderna bör inte placeras närmare gatan än omgivande bebyggelse. Någon exakt placering och precisering av utformning av bebyggelsen görs inte i planskedet. Utvidgningen av musikverksamheten innebär att Musikens Hus skapas.

För musikskolan bör vid ombyggnads- och underhållsarbeten återgång ske till ett mer ursprungligt utförande. I enlighet med 3 kap 12 § Plan- och bygglagen. Det är viktigt att byggnadens ursprungliga miljö och karaktär bevaras. Även vattentornets kvaliteter är sådana att dess ursprungliga karaktär bör bevaras. För att skapa en bättre enhetlighet mot Södra Storgatan är det lämpligt att en mur av natursten anläggs utefter södra delen av kvarteret Lundegård. En mur av granit som i utseende ansluter till angränsande murar bör kunna fungera väl. Muren kan till placering anpassas efter gångstråken inom kvarteret Lundegård för att begränsa antalet stråk ut mot gatan.

Konsekvenser

Infarten utefter Södra Storgatan är en viktigt estetisk del för besökare som skall ta sig in mot Gislaveds centrum. När en byggnad åter uppförs som förtätar bebyggelsen utefter Södra Storgatan är det viktigt att anpassas omgivande bebyggelse i volym estetiskt utförande.

Verksamheter

Marken inom området används för skol- och kulturverksamhet samt för tekniska anläggningar (vattentorn/transformatorstation) Området är beläget endast ca en km från ortens centrala delar som har ett stort utbud av butiker, restauranger m.m.

Gatunät och parkering

Planområdet ligger utefter Södra Storgatan och är därmed lätt att nå. Trafiken utefter Södra Storgatan är tidvis intensiv, varför kommunikation för oskyddade trafikanter över gatan inte är helt okomplicerad. I anslutning till musikskolan finns för närvarande två in- och utfarter. Ytterligare en in- och utfart finns längre söder ut på samma fastighet. Storgatan sammanbinder området med väg 26 mot söder och väg 27 mot norr. Genom planområdet i öst- västlig riktning mellan Högåsstigen och Södra Storgatan går Hulugårdsvägen. Det är en liten smal gata som endast har få in- och utfarter från bostadsfastigheterna. In- och utfarten till vattentornet är också utefter denna gata. Väster om planområdet går Högåsstigen som är angöring för många bostadsfastigheter utefter gatan. I direkt anslutning till området leder Bokvägen mot öster och området Gisle. Busshållplats finns utefter Södra Storgatan i direkt anslutning till området. När bussarna stannar vid hållplatserna så kan det ibland uppstå köbildning utefter gatan. Inom södra delen av planområdet används fastigheten Boken 9 som parkering. In- och utfarten till denna parkering sker direkt ut mot Södra Storgatan.

Förändringar

Enligt planförslaget får musikskolan ingen in- och utfart mot Södra Storgatan. Hulugårdsvägen breddas för att ge plats för trottoarer samt för att musikskolan skall kunna angöras med buss. I anslutning till musikskolan kommer ny parkeringsplats att anläggas som får in- och utfart mot Hulugårdsvägen. Några ytterligare in- och utfarter kommer inte att tillåtas på Södra Storgatan, norr om Hulugårdsvägen. Parkeringsplatsen i södra delen av planområdet kommer i ett första skede att kvarstå som den är idag. Parkeringen kan därmed få permanent bygglov då den främst är avsedd för skolans verksamhet och kan därmed inrymmas i område för skola och kultur. Hur marken på kvarteret Ekhult i framtiden ianspråkats är beroende på hur musikskolan utvecklas. Södra Storgatan måste delvis byggas om och anpassas till nya in- och utfarter vid musikskolan, konsertsal samt korsningen med Hulugårdsvägen.

Konsekvenser

Ny parkeringsplats innebär mer trafik men samtidigt försvinner in- och utfart till nuvarande musikskola. Trafiksituationen på Södra Storgatan kommer därmed att förbättras. Vid stora arrangemang kan delar av trafiken under kortare perioder köra ut på Högåsstigen för att slippa trafistockningar på Södra Storgatan. Det kommer endast att bli vid enstaka tillfällen varför trafiksituationen på Högåsstigen kommer att bli helt acceptabel.

Gång och cykeltrafik

Utefter östra sidan av Södra Storgatan finns en gång- och cykelväg. Utefter västra sidan av gatan finns enbart trottoar avsedd för gående. Hulugårdsvägen men även Högåsstigen används som kommunikationsstråk för många gående. Hulugårdsvägen är smal och saknar trottoarer idag,

Förändringar

Enligt gång- och cykelvägsplanen skall ny gång- och cykelväg anläggas utefter Bokvägen, om Gröna vägen. Gång- och cykelvägen vid Bokvägen knyts ihop med cykelvägen utmed Södra Storgatan och till entrén vid konsertsalen. För att förbättra säkerheten för gångtrafikanterna ger planförslaget möjlighet till att anlägga trottoarer på ömse sidor om Hulugårdsvägen. Gångstråket utefter musikskolan utformas för att möjliggöra att gångtrafikanter kan ta sig mellan Södra Storgatan och Högåsstigen. För att tydliggöra gångstråken över Södra Storgatan och för att tydliggöra och förbättra entrén till konsertsalen behöver även gatan och

entrén byggas om. Dessa åtgärder inryms i nuvarande planbestämmelser. Det är viktigt att utformning av gång- och cykelstråk anpassas så att oskyddade trafikanter i möjligaste mån använder anvisade stråk och övergångsställen. Detta kan åstadkommas genom att anlägga stenmur utmed delar av Södra Storgatan.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns utefter Södra Storgatan i anslutning till Lundåkerskolan. Hållplatserna angörs av ett flertal olika bussturer.

Förändringar

I samband med ombyggnaden av Södra Storgatan kommer hållplatsen på östra sidan om gatan att flyttas mot söder.

Geotekniska förhållanden

Några geotekniska undersökningar är inte utförda i området men vid byggnationer ska nödvändiga geotekniska undersökningar utföras. Byggherren skall i kontrollplanen redovisa grundläggningsförhållanden och grundläggningssätt. 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 att bebygga.

Tillgänglighet

Lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem i enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader.

.

Radon

För att säkerställa vilken nivå markradonet i området har bör erforderliga mätningar utföras. Byggnaderna måste utföras så att gällande riktvärden för radon kan efterföljas för de verksamheter de ska innehåll.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom planområdet finns inga fornminnen eller kulturminnen registrerade.

Vatten, avlopp och Dagvatten

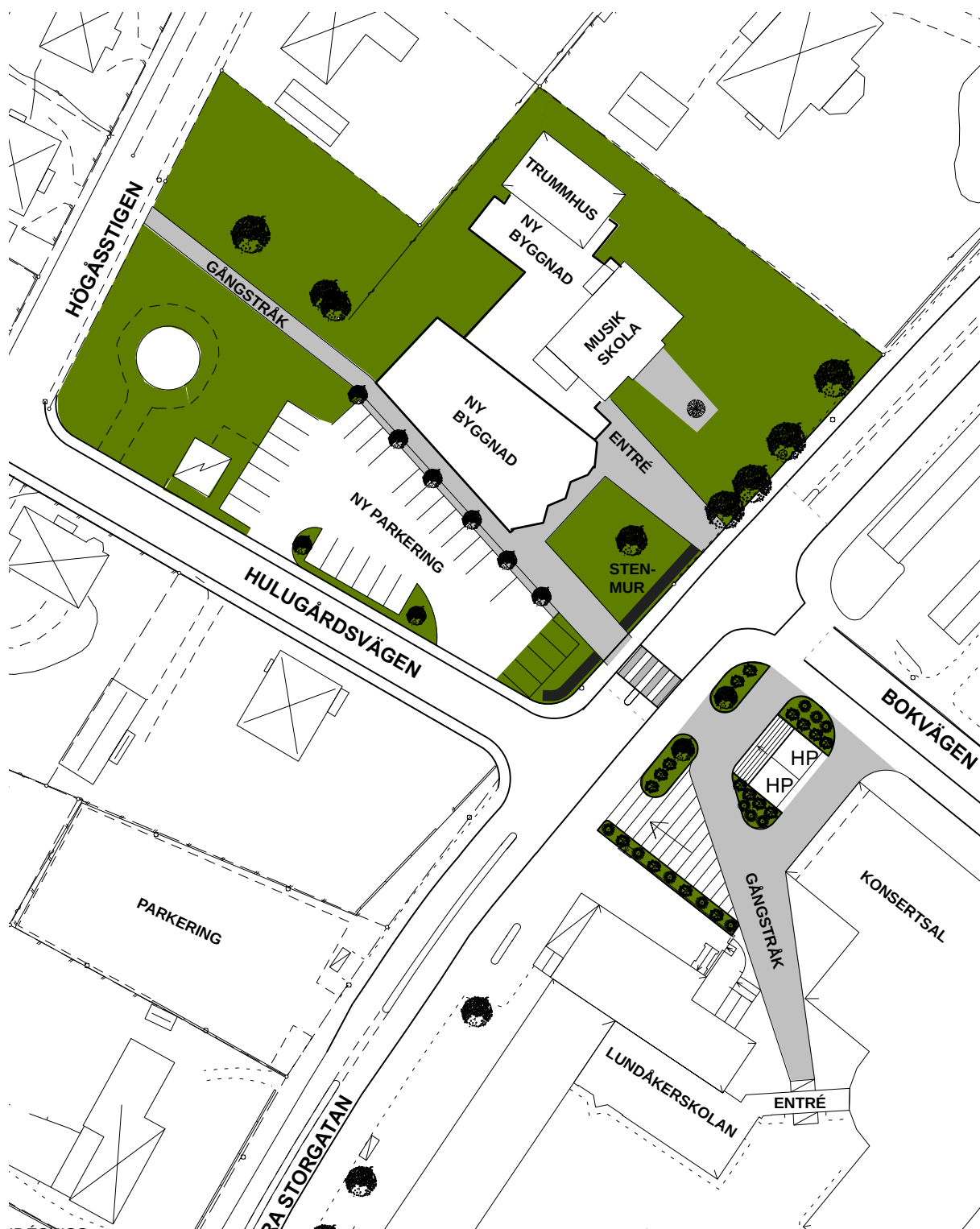
I befintlig gatumark utefter Högåsstigen Hulegårdsvägen och Södra Storgatan ligger vatten- avlopps- och dagvattenledningar. Dagvattnet skall om möjligt infiltreras eller tas om hand i fördröjningsmagasin eller likvärdig anordning innan det leds ut i kommunens dagvattenledningar.

El Tele och Gas

Elledningarna i området utgår från transformatorstationen som är byggd i anslutning till vattentornet. Ledningar ligger nergrävda utefter Hulegårdsvägen, Högåsstigen och Södra Storgatan. Utmed nuvarande dragning av Hulegårdsvägens östra del finns ett transformatorskåp som kommer att beröras när gatan ska breddas. Teleledningarna ligger nergrävda i gatorna men även diagonalt genom fastigheterna. Gasledningarna ligger i Hulegårdsvägen, Högåsstigen och delar av Södra Storgatan, fram till nuvarande musikskola.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen har varit planarkitekt Per-Åke Gustafsson. Dessutom har konsulterande stadsarkitekt Stefan Nylén, plantekniker Britt-Marie Holmberg, bygglovingenjör Ulf Edenborg, miljö-och hälsoskyddsinspektör Elisabet Pagacz, mbk-ingenjör Bengt-Olof Johansson, bygg- och miljöförvaltningen; gatuingenjör Ebbe Falk, tekniska kontoret; Utvecklingsledare Agneta Åhsberg barn- och utbildningsförvaltningen; fastighetschef Mikael Fröler fastighetskontoret; områdeschef Jan Eurén, musikskolan; ekolog Bengt-Göran Ericsson, kommunstyrelsekontoret; samt mark- och exploateringschef Malin Svenningsson mark- och exploateringsenheten deltagit i arbetet.



IDÉSKISS:

Skissen visar en breddad Hulugårdsväg med trottoarer på bägge sidor om gatan, samt utformning av angöring, parkeringsplatser och gångstråk i anslutning till musikskola. Förslaget visar även hur utformningen av entré till konsertsal samt hur Södra Storgatan kan utformas i samband med tillbyggnad av musikskolan. Skissen är utformad utifrån IDESKISS MUSIKSKOLAN bsv arkitekter & ingenjörer ab. Idéskissen är delvis justerad för att anpassas till breddning av Hulugårdsvägen.

IDESKISS MUSIKSKOLAN

bsv arkitekter & ingenjörer ab/ACJGMLIMG



PERSPEKTIV

Skissen används som underlag
vid utarbetande av planförslag

SITUATIONSPLAN



**Detaljplan för Lundegård 11
m.fl. fastigheter i Gislaved
Gislaveds kommun, Jönköpings län
MUSIKSKOLAN**

Planens beteckning	S 212
Antagen av Kf	2010-02-25
Vunnit Laga kraft	2010-03-29
Genomförandetiden slut	2015-03-29

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Kvartersindelning

Planområdet ligger inom det område där fastighetsbeteckningar grundas på kvartersnamn. Inga nya kvarter bildas. Befintliga kvarter inom planområdet är Lundegård och Ekhult.

Fastighetsindelning

Planutformningen innebär fastighetsregleringar av del av fastigheterna Lundegård 11, Lundegård 13, Ekhult 8, Ekhult 9, Gislaved 5:4 och Gislaved 3:4 som överförs till Gislaved 1:27 för att möjliggöra Hulugårdsvägens ombyggnad samt för att anpassa fastighetsgränser till detaljplaneförslaget.

Ledningsrätt

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

Fastighetsplan

I samband med antagandet av detaljplanen upphävs fastighetsplaner för Ekhult 8 och Ekhult 9 (fastställd 1946-10-08), med stöd av 6 kap. 14 § plan- och bygglagen.

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnad

Gislaveds kommun bekostar detaljplanen

Kostnader - intäkter

Kostnader som planområdet genererar för kommunen är detaljplanekostnad, fastighetsbildning, ombyggnad av Hulugårdsvägen, Södra Storgatan samt ev. ombyggnad av området i anslutning till konsertsalen vid Lundåkersskolan samt en ny entré. Sedan tillkommer kostnad för byggnation av ny musikskola med tillhörande anläggningar.

Enligt tekniska kontoret (2009-07-01 Emil Karlsson projektör) beräkning kommer kostnaden för att bredda och bygga till trottoarer på Hulugårdsvägen att uppgå till ca 550 000:-

För nybyggnationen kommer anslutningsavgift för vatten och avlopp att erläggas. För att fullfölja intentionen i planprogrammet så tillkommer i ett senare skede kostnader för att inköpa fastigheten Ekhult 8 och utveckla den för avsedd verksamhet.

På grund av stora konfliktrisker med oskyddade trafikanter över Södra Storgatan är det av största vikt att planerade gångstråk på kvartersmark kan anslutas till säkra passager på Södra Storgatan. Då några detaljritningar ännu inte är upprättade för projektet är det därför osäkert om omfattningen av nödvändiga trafiksäkerhetsåtgärder på gatumark. Utifrån redovisade skisser i planbeskrivningen har tekniska kontoret (2009-10-20 Ebbe Falk gatuingenjör) utfört en beräkning av kostnaden för att bygga om korsningen mellan Södra Storgatan/Bokvägen samt ombyggnad av korsningen Södra Storgatan/Hulugårdsvägen samt anpassning och flyttning av busshållplatser till ca 1 050 000:-

Kostnader för att utföra en trevlig miljö framför stora ingången till Lundåkerskolan,(Z,) plattor & reparation av entrétrappa, och nedfarten med trappor mot Konsertsalens entré, 2 handikapparkeringar, belysning, blomsterrabatter, växter, träd, mm. beräknas av fastighetskontoret (Yngve Englund 2009-10-27) till totalt ca 2,5 miljoner.

Finansiering

Projektet kommer att finansieras genom kommunens investeringsbudget.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Gator m.m.

För att möjliggöra byggnation av en ny musikskola så behöver Hulugårdsvägen breddas och nya trottoarer anläggas utmed denna. Det kommer även bli aktuellt med vissa ombyggnader av Södra Storgatan för att få en trafiksäker gångväg mellan Musikskolan och Lundåkersskolan.

El- och teleledningar

El- och teleledningar 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.

Medverkande tjänstemän

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

Per-Åke Gustafsson
Planarkitekt
Gislaved 2009-10-20

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. Både checklistan och den sammanvägda bedömningen görs utifrån de bedömningar som genomfördes i samband med att Planprogram för Gisleområdet upprättades. (Planprogram för Boken m.fl. fastigheter i Gislaved. Antaget av Kf. 2007-12-13). Nuvarande förutsättningarna måste betraktas som likvärdiga då inga större förändringar skett i området efter programmets antagande.

Platsens förutsättningar

Byggnaden på Lundegård 11 används för musikundervisning. I övrigt används området för bostadsändamål och parkeringsändamål. En begränsad del av området används för tekniska anläggningar såsom vattentorn och transformatorstation. Övrig mark är gatumark. Delar av marken är hårdbelagd. I övrigt består marken av grönytor med inslag av buskar och träd. En del av träden är relativt stora och därmed bevarandevärda.

Planens styrande egenskaper

Planens intention är att planområdet till största delen skall användas för skola/kultur men området skall även inrymma parkering. En ny byggnad för musikundervisning skall uppföras inom området. Intentionen är att planen styr byggnadshöjd så den kommer att överensstämja med omgivningen. Planen kommer även att styra in- och utfarter till Södra Storgatan. Gestaltungsfrågor kommer att styras i samband med bygglov. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt. Delar av ytorna som skall användas för parkering kommer att anges. Parkeringsytor för skolområde kan ingå i området utan att definieras.

Planens tänkbara effekter

Det är framförallt trafiken utefter Södra Storgatan som kan förväntas få de största konsekvenserna för området och för omgivningen både som trafiksäkerhetsfråga samt för utsläpp till luft, mark och vatten. För omgivande fastigheter kan även parkeringar som anläggs inom planområdet få negativa konsekvenser.

Sammanvägd bedömning

Genomförandet av detaljplanen medför viss påverkan i området och dess närhet. Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra sådan påverkan att någon miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Den påverkan och de konsekvenser förslaget medför beskrivs i detaljplanen.

Bedömningen är upprättad av planarkitekt Per-Åke Gustafsson i samarbete med miljö- och hälsoskyddsinspektör Elisabet Pagacz

Per-Åke Gustafsson
Gislaved 2009-03-18

Upprättad av: Planaritekt Per-Åke Gustafsson 2009-03-18				
FAKTORER				KOMMENTAR
PLATSEN				
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO, Världsarv, CW-område (Internationellt betydelsefullt våtmarksområde))			X	Berörs inte
Miljöbalken 3-4 kap. (hushållningsbestämmelser)			X	vissa förändringar av markanvändningen förväntas
Miljöbalken 7 kap. (strandskydd biotopskydd, natur- kulturresevat)			X	Berörs inte
Stora naturvärden			X	Några mindre naturområden samt några få solitärträd finns inom området
Rekriationsområde			X	Området används inte för rekreation
Byggnads- och fornminnen samt byggnader och bebyggelsemiljöer		X		Byggnaden på Lundegård 11 är utpekad kulturhistoriskt värdefull
Konflikter med ÖP och FÖP			X	Enligt planprogram
Övriga kommunala beslut			X	
Gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar i mark- och vattenområden.			X	I samband med rivning av huset skadades oljetanken och en del eldningsolja rann ut. Berörd mark är sanerad. Radonförekomsten är oklar.
Geologi			X	Delar av området är inte undersökt
Översvämningsrisk			X	
Lokalklimat			X	Liten påverkan
Omgivningsbuller			X	
Omgivningspåverkan		X		Trafiken utefter Södra Storgatan är tidvis intensiv
PÅVERKAN				
Projektets omfattning		X		Litet område med parkeringar, mycket trafik, både bilar och gång- och cykeltrafikanter
Projektets förening med andra projekt			X	
Den bebyggda miljön.			X	Styrs endast i begränsad omfattning i detaljplanen
Långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur.			X	Området är begränsat i sin omfattning. viktigt att ny bebyggelse anpassas till befintlig
Användningen av energi, vatten och andra naturresurser.			X	Styrs inte i planen

Tillgång till natur- och grönområden			X	Påverkas inte av förslaget
Utveckling och bevarande av biologiska mångfald			X	Endast marginell påverkan
Utformning och lokalisering av transporter och transportanläggningar.		X		Busshållplatslängs utefter Södra storgatan, parkering inom området kan medföra vissa problem
Tillgång till miljöanpassade kollektivtrafiksystem samt bra gång- och cykelvägar.			X	Goda allmänna kommunikationer under delar av dygnet.
Skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.			X	Förutom de som brörs i MKN förväntas ingen större påverkan
Dagvatten			X	Dagvattnet kan delvis infiltreras inom området.
Risk för olyckor		X		Stora trafikmängder utefter S Storgatan kan medföra olycksrisker
Miljömålen			X	Påverkas endast marginellt
Rekreation			X	Endast marginell påverkan
Utsläpp av gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar i mark- och vattenområden.			X	några utsläpp förväntas inte ske från verksamheten i området
Miljökvalitetsnormer (MKN)			X	Normen överskrids inte. Se nedan

MILJÖKVALITETSNORMER

Syftet med Miljökvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel i miljöbalken. En miljökvalitetsnorm anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljökvalitetsnormerna måste uppfyllas. En detaljplan eller planprogram 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 för NO₂ och PM 10 har den s.k. nomogrammetoden tillämpats som rekommenderas i *Fysisk planering och miljökvalitetsnormer* utgiven av Länsstyrelsen i Jönköpings län 2003-08-20.

För kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid och bly finns inga relevanta mätningar för Gislaved som kan belägga halterna i utomhusluften. Det finns inte heller några relevanta nomogram eller tabeller för att kunna beräkna värdena.

Inom planområdet tillkommer det byggnader för musikundervisning m.m. Inom området kommer det även att anläggas parkeringar. Parkeringarna kommer till största delen att avlasta andra parkeringsytor i Gisleområdet från bilar, så därför bedöms tillskottet av trafik att bli begränsat. Det är inte rimligt att anta att dessa nya aktiviteter i någon större omfattning kan påverka ortens totala bakgrundshalter av kväveoxider och partiklar. Vad som däremot kan vara av intresse är att planområdet genom sitt läge i gatusystemet kan förväntas öka trafiken i närliggande gatumiljöer där människor regelbundet vistas. En bedömning av om förslaget till planprogram medverkar till att normerna överskrids på de mest utsatta platserna utefter dessa gator bör därför göras.

Den gata som har mest trafik i området och som förväntas påverkas mest av en eventuell planläggningen är Södra Storgatan. De trafikmätningar som Gislaveds kommun har utfört utefter Södra Storgatan visar på trafikmängder (Kastanjegatan – Sörgårdsrondellen) på 4800 fordon per dygn (genomsnitt för perioden 1998-06-10 – 1998-06-16). Med hänsyn till en allmän trafikökning i samhället (1,5- 2 % per år) beräknas trafiken längs Södra Storgatan år 2006 vara ca 5 800 fordon per dygn. Tas även hänsyn till en fortsatt förväntad trafikökning beräknas Södra Storgatan på tio års sikt ha en trafikmängd på ca 6 800 fordon per dygn.

- Vid en trafikmängd på ca 6 800 fordon per dygn längs Södra Storgatan, 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 17 µg/m³ vilket klart understiger miljö kvalitetsnormens 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) blir den totala halten ca 17 µg/m³, vilket klart understiger miljö kvalitetsnormens gränsvärde på 40 µg/m³ avseende årsmedelvärde för partiklar.

Beräkningarna visar att halterna av kvävedioxid och partiklar ligger klart under miljö kvalitetsnormens gränsvärde avseende årsmedelvärden, detta dessutom i den mest utsatta trafikmiljön som kan påverkas av verksamheterna programområdet och med en beräkning att all trafik från området kör utefter Södra Storgatan. 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 miljö kvalitetsnormernas hälsoperspektiv.

Bedömningen är upprättad utifrån Planprogram för Gisleområdet. (Planprogram för Boken 5 m.fl. fastigheter i i Gislaved antaget av Kf. 2007-12-13). Nuvarande förutsättningar måste betraktas som likvärdiga då inga större förändringar av förutsättningar för trafiken har skett efter programmets antagande

För kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid och bly saknas underlag för att bedöma halterna i utomhusluften. Några uppskattning av gränsvärdena är därmed inte möjliga att genomföra.

Bedömningen är upprättad av planarkitekt Per-Åke Gustafsson i samarbete med miljö- och hälsoskyddsinspektör Elisabet Pagacz

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 samrådstitid 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 dem 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.