

Detaljplan

**för del av fastigheten Sjukstugan 1 i Gislaved,
Gislaveds kommun, Jönköpings län**

VIVALDIKLINIKEN



Samråd

Enkelt planförfarande

augusti 2007

Innehåll

PLANBESKRIVNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Bakgrund	3
PLANDATA	4
Läget	4
Markägoförhållanden	4
Area	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Översiktsplaner	5
Detaljplaner	5
Övriga kommunala beslut	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Förutsättningar	6
Förändringar	7
Bebyggelse	8
Trafik	9
Teknisk försörjning	9
KONSEKVENSER	10
Miljö kvalitetsnormer	10
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11
BEHOVSBEDÖMNING med checklista	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	16
FASTIGHETSFÖRTECKNING	
GRUNDKARTA	
PLANKARTA	

Detaljplan för

del av fastigheten Sjukstugan 1 i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

VIVALDIKLINIKEN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med behovsbedömning och miljökvalitetsnormer
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Plankarta med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslaget till detaljplan har upprättats för att pröva möjligheten att ändra användningen inom del av kv Sjukstugan 1 från A (allmänt ändamål) till DKS (vård, kontor, skola).

Landstinget har sålt av del av kvarteret Sjukstugan i Gislaved och bygg- och miljönämnden har beslutat att detaljplanen för del av kv Sjukstugan 1 därför behöver ändras. Tillåten användning i gällande detaljplan är ”A=allmänt ändamål”, som innefattar vård, skola, omsorg m m i offentlig regi. De nya ägarna avser bedriva liknande verksamhet som gällande detaljplan tillåter men i privat regi. Den nya detaljplanen som kommer att gälla för en begränsad del av kv Sjukstugan får användningsbestämmelserna D (vård), K (kontor) och S (skola, utbildning). Planändringen omfattar den sålda och avstyckade fastigheten samt det markområde som landstinget avser hyra ut till de nya ägarna.

Sakägarkretsen är begränsad och ändringen saknar betydelse för en större allmänhet eftersom den nya detaljplanen i princip kommer att tillåta samma användning som gällande detaljplan anger, men med den skillnaden att det skall ske i privat regi. Detaljplanen hanteras därför med så kallat enkelt planförfarande.

Bakgrund

Då verksamheten i f.d. Tallgården (vårdboende m.m.) avvecklades lämnades denna byggnad ut till försäljning. Landstinget i Jönköpings län har under våren 2007 sålt byggnaden med tillhörande mark till Johan Carlsson/Jonas Pettersson/Vivaldikliniken, fortsättningsvis kallade Vivaldikliniken. Avsikten är att bedriva läkarstation och vård i privat regi i del av byggnaden (översta våningen) och att resten av byggnaden (bottenvåning och entréplan) skall användas till undervisning i Montessoriskolans regi, detta inkluderar initialt förskola samt grundskola årskurs 0 till 9. Lantmäteriförrättning pågår parallellt med detaljplanarbetet för avstyckning av byggnad med tillhörande mark. Utöver detta finns avtal mellan Vivaldikliniken och landstinget att landstinget arrenderar ut mark. Marken planeras att användas som skolgård. De nya fastighetsägarna höll tillsammans med Montessoriskolan ett informationsmöte 2007-04-10 för berörda grannar angående de planerade verksamheterna.

Eftersom all planerad verksamhet är av permanent karaktär skall bygglov för sådan verksamhet föregås av planändring då det strider mot den gällande detaljplanens syfte. I praktiken innebär det ingen större förändring då påverkan på omgivning blir densamma för de verksamheter detaljplanen tillåter oavsett om de är i privat eller offentlig regi.

För att möjliggöra för framtida utveckling av fastigheten så föreslås utöver vård och skola även att kontorsverksamhet tillåts.

PLANDATA

Läget

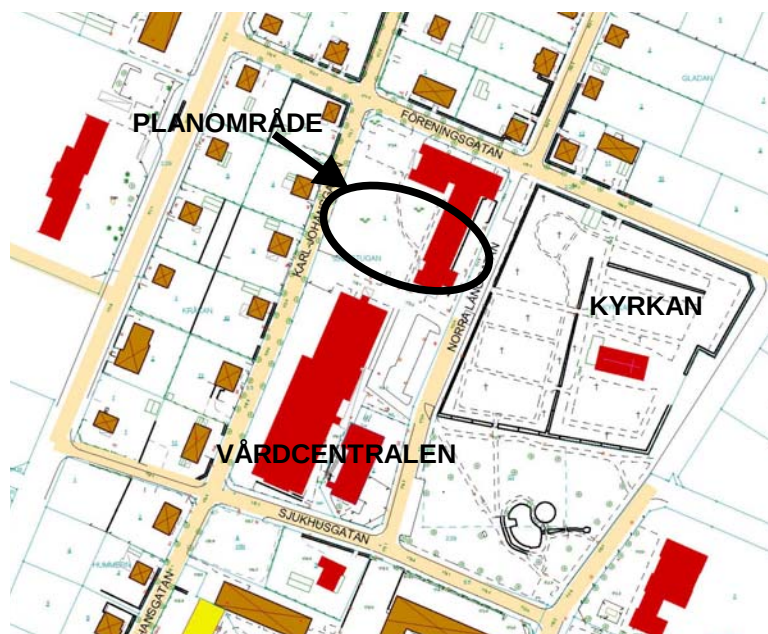
Planområdet ligger centralt i Gislaved inom det område som är sjukhusområde. Området begränsas av vårdcentralen i söder, Gislaveds kyrka och kyrkogård i öster, Föreningsgatan i norr och Karl-Johansgatan i väster. Utmed båda dessa gator ligger bostäder blandat i villor och mindre flerbostadshus.

Markägförhållanden

Fastigheten Sjukstugan 1 ägs idag av Jönköpings läns Landsting, men man har lagt in om en avstyckning av en del av fastigheten hos Lantmäteriemyndigheten. Denna del har sålts till Vivaldikliniken.

Area

Planområdet har en area på ca (4100 m²)1 800 m². Planområdet består av f.d. Tallgården samt den obebyggda marken väster om detta som utgörs av en gräsbevuxen yta med ca 20-tal större träd. Plangränsen kan komma att anpassas och ändras något efter att lantmäteriförrättningen är genomförd.



Planområdets läge

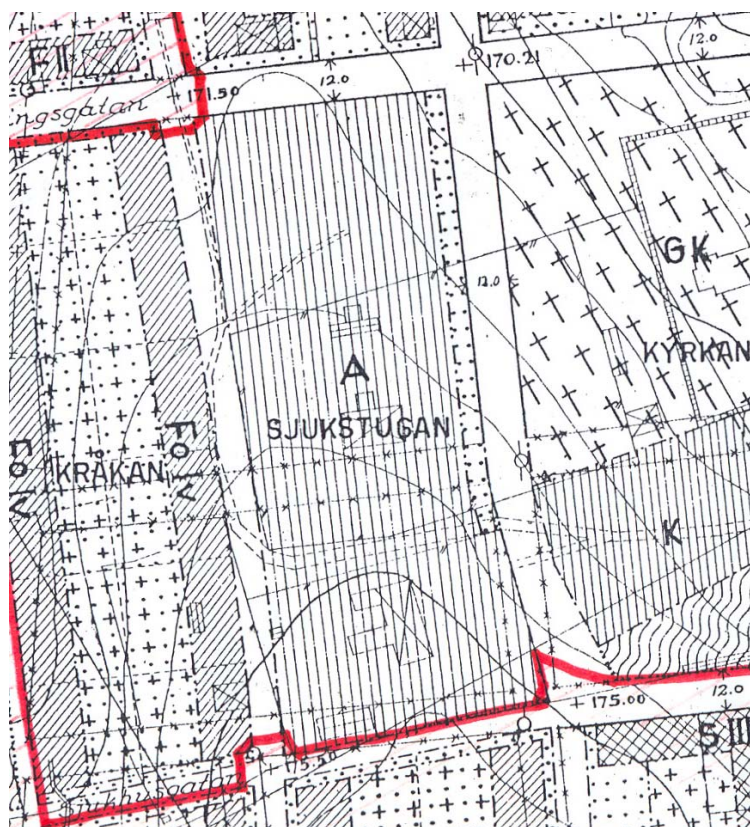
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplaner

För Gislaveds tätort finns ingen gällande fördjupning av översiktsplanen eftersom den gamla upphävdes i samband med antagandet av den nya översiktsplanen ÖP06. En ny fördjupning skall upprättas. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2007-03-27 tagit ställning till att man är positiv till en planändring enligt förslag samt att en planändring inte behöver föregås av en ny fördjupning av översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan från 1939-02-17 har beteckningen A som ändamål i planbestämmelserna, vilket innebär all sådan verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun, statskyrka). Detta är en planbestämmelse som inte längre används i nya detaljplaner eftersom plan- och bygglagen kräver att tillåten verksamhet skall preciseras i detaljplan. Eftersom den nya fastighetsägaren och tänkta verksamheter inom fastigheten inte formellt ryms inom planbestämmelsen A måste en planändring göras.



Gällande detaljplan

Övriga kommunala beslut

Vivaldikliniken har genom Johan Carlsson (Vivaldikliniken) sökt bygglov för ändrad användning av del av befintlig byggnad att användas för friskoleverksamhet med avseende på Montessoriskola. Eftersom skolan bedrivs i privat regi har bygg- och miljönämnden vid behandling av ärendet konstaterat att det enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § är verksamhet som inte stämmer överens med detaljplanebestämmelsernas syfte och att man därmed inte kan lämna bygglov. Man har dock sagt sig vara positiv till en ändring av detaljplanen så att planerade verksamheter möjliggörs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Förutsättningar

Inom området finns idag vårdcentralen samt kommunens arbetsmarknadsorganisation, AMO, i det f.d. så kallade Tellus-huset. Den byggnad som man avser använda till privat vårdklinik samt skoländamål användes senast som bla vårdboende. En ändring av verksamheten till skoländamål kräver bygglov för väsentligt ändrad användning enligt plan- och bygglagen 8 kap 1 §. För vårdkliniken krävs inte bygglov eftersom det inte utgör en väsentligt ändrad användning i förhållande till tidigare verksamhet. Byggnaden innehåller skyddsrum i bottenvåningen samt kulvert för transporter mellan landstingets olika byggnader inom området.

I gällande detaljplan är tillåten användning A - allmänt ändamål, vilket innebär att området i princip får användas till all form av verksamhet i offentlig regi. Det finns i gällande detaljplan som är från 1939 inga begränsningar i byggrätten inom området förutom med avseende på hur nära tomtgräns man får bygga, generellt max 6 m inom område med A som planbestämmelse. Mot Norra Långgatan finns det dessutom en 6 m bred så kallad prickmark (byggnadsförbud). Vidare finns en bestämmelse att byggnad inom A-område ej får byggas närmare gatulinje än att byggnadens avstånd till byggnadslinje på motsatta sidan gatan blir minst lika byggnadens höjd, dock ej mindre än 12 m. Inom A-område får byggnad uppföras till högsta byggnadshöjd 12,5 m, vilket motsvarar ca 4 våningar. Detta innebär tex att det i gällande detaljplan finns en möjlighet att bebygga den tallbevuxna grösyten mot Karl-Johansgatan med en 12, 5 m hög byggnad med ett avstånd på 6 m från gräns mot gata.



Entrén på f.d. Tallgården



Grönytan med tall och björk

Mellan f.d. Tallgården och Karl-Johansgatan finns en drygt 2000 m² stor obebyggd yta som idag består av gräsmatta samt är bevuxen med ett tjugotal större träd. Träden är i huvudsak tallar men också enstaka björkar förekommer. Genom området går asfalterade gångvägar till de parkeringsplatser som finns i närheten. Ytan är inte planlagd grönyta i gällande detaljplan, utan det finns byggrätt på den som dock aldrig utnyttjats. Ytan har på senare år i begränsad utsträckning använts för utomhustvistelse för vårdboendet. Det finns inga högre naturvärden i området, men ytan har ett visst estetiskt värde med sin parkliknande miljö.

Förändringar

Det finns med anledning av planändringen inte planerat några större fysiska förändringar inom området utan det kan sannolikt förväntas att se i stort sett likadant ut inom överskådlig tid. Planändringen gör att det bara blir tillåtet med D, K, S (vård, kontor, skola) vilket jämfört med nu gällande detaljplanebestämmelse, A (allmänt ändamål, opreciserat), närmast är en begränsning. Även nuvarande detaljplan tillåter bla användning motsvarande D, K, S men då endast med offentlig huvudman. Tillåten byggnadshöjd sätts till 12,5 m eftersom detta gäller i befintlig detaljplan inom övriga kvarteret.

Efter planändringen kommer området att användas för skoländamål (bottenvåning och entréplan) samt privat vårdklinik. Landstinget kommer fortsatt nyttja del av bottenvåning för transporter genom servitut på den kulvert som går mellan panncentralen och vårdcentralen. Det kommer också att finnas möjlighet att bedriva renodlad kontorsverksamhet inom planområdet.

Då området till viss del skall användas till skola avses den tallbevuxna gräsytan mot Karl-Johansgatan att användas för skolans behov som skolgård. Området kommer att hägnas in och den del som är närmast akut-/ambulansintaget på vårdcentralen kommer att skärmas av med plank alternativt växtlighet. Angöring till skolan kommer att ske från befintlig parkeringsplats i hörnet Karl-Johansgatan/Föreningsgatan. Där kommer också finnas parkeringsplatser för personal till skolan. Detta löses genom avtal/servitut med landstinget. Skolans huvudentré kommer vara inne i hörnet mellan panncentralen och f.d. Tallgården. Entré som är tillgänglig för funktionshindrade (hiss) kommer finnas vid nuvarande huvudentrén på den södra gaveln av byggnaden. Längs med Norra Långgatan kommer parkeringsplats ordnas för personal och besökare till vårdkliniken.

Det finns inga regler för vad en skolmiljö skall innehålla, ett grundläggande krav är dock att det finns någon form av utemiljö. Det finns dock inget som säger hur stor en skolgård skall vara eller vad den skall innehålla, utan detta anpassas utifrån förutsättningarna i varje enskilt fall. Det åligger verksamhetsutövaren att skapa en miljö som kan uppfattas som kvalitativ och stimulerande för de behov som finns hos de skolelever som är verksamma i området. Rörelse och lek är viktiga pedagogiska inslag i barns utveckling. Friytor utomhus ingår som en viktig förutsättning för detta och en tumregel/praxis som brukar användas är att varje barn skall ha tillgång till ca 15 m². Skolverket är ansvarig tillståndsmyndighet för skolverksamhet och Gislaveds kommun är, genom barn- och utbildningsnämnden, ansvarig tillståndsmyndighet för förskole- och fritidshemsverksamhet. Montessoriskolans gällande tillstånd för skolverksamhet avser max 100 elever (10 st elever/årskurs 0-9) och för förskolan (3-5 år) finns ansökan inlämnad, uppskattningsvis kommer det att handla om 24 platser. Gräsytan med tallar som avses användas som skolgård har en yta motsvarande ca 2300 m², vilket innebär $2300/125=18$ m²/barn.

Då landstinget kommer vara fortsatt ägare till grönytan med tallar kommer Vivaldikliniken att arrendera ytan för sitt behov med en arrendetid på 5 år med rätt till förlängning. I avtalet mellan landstinget och Vivaldikliniken förutsätts att landstinget vid behov av mark kan återta 1-25 m av området från den södra gränsen. Detta kan innebära upp till en halvering av den planerade skolgårdens yta.

Det skyddsrum som finns i bottenvåningen på byggnaden kommer finnas kvar i nuvarande funktion.

Bebyggelse

Inom det aktuella planområdet finns en byggnad, f.d. Tallgården, som senast fungerat som vårdboende (långvård). Byggnaden är uppförd 1958 och ombyggd/renoverad 1966 och 1988. Verksamheten är nedlagd sedan ca ett år tillbaka och byggnaden har sedan sålts till en privat fastighetsägare (Vivaldikliniken). Den aktuella byggnaden är sammanbyggd med en ytterligare byggnadsdel som bla innehåller panncentral. Denna del ägs även fortsättningsvis av landstinget.

På fastigheten Sjukstugan 1 finns Vårdcentralen, vars första byggnadsdelar är uppförda under mitten av 1960-talet. Vårdcentralen har sedan byggts ut i omgångar. Byggnaderna har fasad av rödbrunt tegel samt vit puts. På den ena delen finns platt tak och på den andra delen finns en indragen takvåning med valmat tak. Intill detta ligger fastigheten Sjukstugan 2 med f.d. Tellus-huset, som idag hyser kommunens arbetsmarknadsorganisation, AMO, med tillhörande verksamheter. I byggnaden finns också undervisningslokaler, som bla utnyttjas av KOMVUX. Byggnaden är den äldsta i området, byggd före 1940, men ombyggd och kompletterad med ny fasad av gult tegel.

Öster om kv Sjukstugan ligger Gislaveds kyrka från 1935 med tillhörande äldre kyrkogård. Kyrkan är uppförd i rödbrunt tegel med tak av kopparplåt. Kyrkogården omges av en stor kallmurad stenmur. Söder om kyrkogården ligger Kyrkoparken, ett av kommunens centralt belägna parkområden med planteringar och dammanläggningar. Parken är en populär oas i centrum och utgör en viktig lunga i området. Norr och väster om planområdet finns bostäder i en- och tvåbostadshus samt enstaka mindre flerbostadshus. Husen i omgivningen är i huvudsak byggda under 1930-1960-talet i varierande stil. Trots det centrala läget ger den omgivande villabebyggelsen en småskalig karaktär till området.



Villor i intilliggande bostadsområde

Trafik

Området ligger centralt och omges på tre sidor av trafikerade gator (Norra Långgatan, Föreningsgatan, Karl-Johansgatan). Norra Långgatan är stängd för genomgående trafik mot Föreningsgatan och här har också landstinget sin inlastning i bottenvåningen på panncentralen. Angöring till det aktuella planområdet kan ske via Norra Långgatan samt via Karl-Johansgatan. Ingen ytterligare infart avses tillkomma mot Karl-Johansgatan utan man kommer nå fastigheten via befintlig parkering som tillhör landstinget. Principen som gäller är att varje verksamhet löser sina parkeringsbehov inom respektive fastighet. Det finns en parkeringsnorm, antagen av dåvarande byggnadsnämnden 1991, vilken ligger till grund för all bygglovprövning med hänsyn till parkeringsbehov för aktuell verksamhet. Parkeringsnormen anger att om det finns möjlighet kan parkeringsbehovet lösas genom inköp eller hyra av parkeringar på annan fastighet. Under många år har parkeringsfrågan varit ett stort problem i området. Landstinget gjorde för några år sedan en utökning av parkeringarna vid vårdcentralens entré från N Långgatan. Landstinget hyr dessutom parkeringsplatser av Gislaveds kommun på fastigheten Krabban 4 söder om Sjukhusgatan. Avtal finns också mellan kommunen och landstinget om de befintliga parkeringsplatser som finns utmed Norra Långgatan. För den verksamhet som tillåts i den nya detaljplanen och planeras inom planområdet beräknas erforderligt antal parkeringsplatser kunna anordnas mot Norra Långgatan samt kompletteras genom avtal med landstinget. Till vårdcentralen finns också ambulansintag med möjlighet till infart från N Långgatan eller Karl-Johansgatan. Eftersom vårdcentralen inte bedriver akutsjukvård utan i huvudsak endast tidsbokad verksamhet används endast detta i begränsad omfattning.

Gång- och cykeltrafik för angöring till området är möjlig genom den gång- och cykelväg som finns på den norra sidan av Sjukhusgatan. Denna är sammanlänkad med det övergripande gång- och cykelstråket i Gislaved. I kommunens gång- och cykelvägsplan (antagen av kommunfullmäktige 2006.12.14, §118) redovisas hur ytterligare gång- och cykelvägar planeras i Gislaved för att få ett heltäckande nät.

Friskolor har inte rätt till skolskjuts vilket innebär att det för de barn som inte kan ta sig själv till och från skolan sannolikt kommer att bli skjutsade de av anhöriga. Det är därför viktigt att det anordnas trafiksäkra parkerings- och stoppmöjligheter för dessa skjutstransporter. Detta kommer bevakas i samband med kommande bygglov för skolans verksamhet. Eftersom Montessoriskolan inte har tillgång till egna speciallokaler vad gäller tex idrott hyr man i dag vid behov lokaler av barn- och utbildningsförvaltningen. Detta avses fortsätta och innebär att man även fortsättningsvis under skoltid kommer att ha ett behov av att röra sig i samhället. Det är därför viktigt att det finns goda och säkra kommunikationsmöjligheter.

Teknisk försörjning

Eftersom området redan är utbyggt finns all teknisk försörjning som behövs. Inga utbyggnader som rör VA eller dylikt planeras med anledning av planändringen. Dock kommer den nya fastigheten att få en egen anslutning till kommunens VA-nät (se mer i Genomförandebeskrivningen). När det gäller energifrågor är redan befintlig byggnad ansluten till landstingets panncentral. Tanken för närvarande är att denna lösning skall finnas kvar tills vidare. Sedan några år tillbaka värms landstingets lokaler med gas från den naturgasledning som finns utbyggd i Gislaveds kommun.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller kulturminnen registrerade.

Service

Inom några hundra meter finns Gislaveds centrum med ett brett utbud av service, såväl kommersiell som offentlig.

KONSEKVENSER

Ny planerad verksamhet i f.d. Tallgården kan innebära utökad trafik i förhållande till dagsläget. Detta innebär också att det blir större behov av parkeringsplatser. Eftersom behovet av parkeringsplatser i huvudsak bedöms kunna lösas inom fastigheten kommer detta inte innebära någon större negativ påverkan, utan det är framförallt även i fortsättningen personal och besökare till Vårdcentralen som genererar trafik och behov av parkeringsplatser. Förutom detta kan visst buller från lekande barn förekomma under dagtid. I övrigt förväntas inte ändringen av detaljplan medföra några större negativa konsekvenser. En stor del av verksamheten som skall bedrivas i området är vårdinriktad, vilket får anses som positivt då den typen av verksamhet redan finns i området. Om verksamheten ändras till kontorsverksamhet kommer detta sannolikt ha liten påverkan på omgivningen förutom tillkommande trafik.

Miljö kvalitetsnormer

Syftet med Miljö kvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljö kvalitetsnormen 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 miljö kvaliteten 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 miljö kvalitetsnormer har den s.k. nomogrammetoden tillämpats som rekommenderas i *Fysisk planering och miljö kvalitetsnormer* utgiven av Länsstyrelsen i Jönköpings län 2003-08-20.

Totalt kommer området innehålla ca 130 elever under en vanlig skoldag. Eftersom en del är syskon och övriga också kan förväntas samordna transporter till och från skolan samt att de äldre barnen kan förväntas ta sig till och från skolan själv kan man högt räknat beräkna utifrån ca 65 elever ggr 2 skjutsar om dagen. Utöver detta tillkommer lärare och personal på skolan ca 7 st. Sedan tillkommer patienter och personal till Vivaldikliniken, motsvarande ca 5 anställda och 10 patienter á 8 timmar om dagen. Detta blir sammanlagt räknat att alla kommer med bil:

	80 patienter
	12 anställda
+	130 "skolskjutsar"
=	222 transporter

Vad som 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

trafiken till och ifrån de nya planområdet medverkar till att normerna överskrids utanför planområdet bör därför göras.

De tillfartsgator som främst påverkas av trafiken från ett tillkommande planområde är Norra Storgatan och Södra Storgatan. När ny dragning av väg 27 är genomförd kommer trafiken längs Norra Storgatan att minskas avsevärt. Utefter Södra Storgatan ligger bostäder där de boende kan komma att påverkas av trafiken från området. De trafikmätningar som Gislaveds kommun har utfört, visar på trafikmängder utefter Södra Storgatan (Kastanjegatan-Rondellen) på 4667 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 2005 vara ca 5 500 fordon per dygn, till detta tillkommer en beräknad trafikmängd från planområdet på 200 fordon per dygn om alla transporter från området sker längs denna gata. Tas även hänsyn till en fortsatt förväntad trafikökning beräknas Södra Storgatan på tio års sikt ha en trafikmängd på ca 6 700 fordon per dygn.

Vid en trafikmängd på ca 6 700 fordon per dygn längs Södra Storgatan, ett avstånd till väg på 25 m, en emissionsfaktor på 1,4 g/km, och ett bakgrundsbidrag på $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ blir den totala halten NO_2 på ca $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vilket klart understiger miljökvalitetsnormens gränsvärde på $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ avseende årsmedelvärde för kvävedioxid. Med samma trafikmängder och gaturum, emissionsfaktor på 250 mg/km och ett bakgrundsbidrag på ca $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM10 (kommunen saknar egna referensnivåer för partiklar) blir den totala halten ca $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket understiger miljökvalitetsnormens gränsvärde på $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 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 bostadsområdet 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 miljökvalitetsnormernas hälsoperspektiv.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen har varit stadsarkitekt Fredrik Andersson. Dessutom har plantekniker Britt-Marie Holmberg medverkat. Vid arbete med behovsbedömning och miljökvalitetsnormer har planarkitekt Per-Åke Gustafsson medverkat. Övriga medverkande tjänstemän har varit utvecklingsledare Agneta Åhsberg, barn- och utbildningsförvaltningen, trafikingenjör Ebbe Falk och projektingenjör Peter Edvinsson, tekniska kontoret, miljö- och hälsoskyddsinspektör Lars-Ingvar Björk och bygglovingenjör Agne Benjaminsson, bygg- och miljöförvaltningen samt markingenjör Monica Skoog, mark- och exploateringsavdelningen.

Gislaveds kommun
Bygg- och miljöförvaltningen
2007-08-07

Fredrik Andersson
stadsarkitekt

Detaljplan för

del av fastigheten Sjukstugan 1 i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

VIVALDIKLINIKEN

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 (se bilaga) som behandlar förutsättningarna på platsen samt vilken påverkan genomförandet av projektet förväntas ge.

Platsens förutsättningar

Området omfattas av en detaljplan från 1939 och är redan bebyggt och ianspråktaget för liknande ändamål som det nya planförslaget kommer att tillåta. Marken är lämplig för byggnation. Planområdet ligger centralt i Gislaved med goda kommunikationsmöjligheter såväl vad gäller biltrafik som gång- och cykeltrafik. Kollektivtrafik stannar i närliggande kvarter utmed Norra Storgatan eller nere vid busstationen.

Planens styrande egenskaper

Planförslagets intention är att området skall kunna användas för vård (D), kontor (K), skola (S). Detaljplanen kommer att reglera avstånd till tomtgräns och byggnadshöjder samt mark som inte får bebyggas. I övrigt är det få begränsningar av placering och utförande inom området.

Planens tänkbara effekter

Området är centralt beläget i Gislaved och har sedan lång tid tillbaka nyttjats för vårdändamål. Genom ytterligare möjligheter till vård i området koncentreras denna verksamhet i centrum av Gislaved, vilket får anses som positivt. Trafik i form av besökare tillkommer till området, dock bör det inte vad gäller besökare till Vivaldikliniken innebära en utökning från tidigare verksamhet som vårdboende. Däremot finns risk att trafiken tillfälligt ökar vid morgnar och kvällar då anhöriga skall hämta och lämna sina barn på skolan. Denna trafikökning får dock med hänsyn till det centrala läget och befintliga trafikmängder anses vara ringa i omfattning och inte utgöra någon betydande påverkan.

Detaljplanen tillåter också kontor vilket får anses vara en lämplig användning av byggnaden om vård- och skolverksamheten av någon anledning upphör.

Nuvarande detaljplan tillåter utan urskiljning all sådan verksamhet som bedrivs i offentlig regi (A = allmänt ändamål), vilket innebär att med den nya detaljplanen preciseras ändamålet till att omfatta vård, kontor, skola (DKS).

Om gräsytan med tallar skulle avverkas för eventuell framtida byggnationsbehov kommer området påverkas negativt då ett parkliknande friområde försvinner. Denna möjlighet till byggnation finns dock redan i befintlig plan och det finns gott om parkområden centralt i Gislaved, tex Kyrkparken på andra sidan kvarteret.

Störning kan pågå dagtid i form av buller från planerad skolgård i samband med barnens lek. Denna pågår dock endast under begränsad perioder under dagen och det finns redan i befintlig detaljplan möjlighet att använda området för liknande ändamål.

Sammanvägd bedömning

Med hänsyn till vad gällande detaljplan tillåter och ger möjlighet till får den nya detaljplanen anses utgöra en mindre påverkan på omgivningen vilket är positivt. Eventuella konflikter mellan skola och sjukhus, tex ambulansintag, kan hanteras genom att dessa avskiljs visuellt. Trafiken i området framförallt med avseende på parkeringsbehovet lär fortsatt vara det största problemet. Detta är dock i första hand en fråga för landstinget att lösa med avseende på befintlig verksamhet.

Genomförandet av planen kommer att medföra viss begränsad 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.

Behovsbedömningen är upprättad av stadsarkitekt Fredrik Andersson i samarbete med plantekniker Britt-Marie Holmberg och planarkitekt Per-Åke Gustafsson.

CHECKLISTA FÖR BEHOVSBEDÖMNING AV DETALJPLANER				
Fastighet/Fastigheter: Sjukstugan 1 i Gislaved				
Arbetsnamn: Vivaldikliniken				
Bedömningen är utförd av : Per-Åke Gustafsson och Britt-Marie Holmbergh				
FAKTORER		INVERKAN		KOMMENTAR
PLATSEN	STOR	MEDEL	LITEN/ INGEN	
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO, Världsarv, CW-område (Internationellt betydelsefullt våtmarksområde))			X	Inget berörs
Miljöbalken 3-4 kap. (hushållningsbestämmelser)			X	Likvärdigt mot nuvarande användning
Miljöbalken 7 kap. (strandskydd biotopskydd, natur- kulturresevat)			X	Inget berörs
Stora naturvärden			X	Äldre tallar finns i angränsande område
Rekreatiomsområde			X	Ingen påverkan
Byggnads- och fornminnen samt byggnader och bebyggelsemiljöer			X	Närhet till kyrka och kyrkogård
Konflikter med ÖP och FÖP			X	Ingen gällande FÖP
Övriga kommunala beslut			X	
Gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar i mark- och vattenområden.			X	Inget som tyder på föroreningar
Geologi			X	
Översvämningsrisk			X	Enligt översvämningskartering från Ist berörs ej området.
Lokalklimat				
Omgivningsbuller			X	Visst buller kan förekomma från trafik på Nissastigen
Omgivningspåverkan			X	Trafik till vårdanläggningen
PÅVERKAN				
Projektets omfattning			X	Vårdverksamhet, samma som tidigare. Skolverksamhet tillkommer.
Projektets förening med andra projekt		X		Skolverksamheten innebär att barn och i viss mån föräldrar rör sig inom området på vissa tider på dagen.
Den bebyggda miljön.			X	Planen styr endast byggrätt i övrigt regleras detta i bygglovet.
Långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur.			X	Planområdet ligger centralt och lättillgängligt
Användningen av energi, vatten och andra naturresurser.			X	Byggnaderna ligger samlade i området varför fjärrvärme kan anslutas.

Tillgång till rekreation, natur- och grönområden		X		Inga grönytor finns inom området, mindre grönyta i närliggande område. Rekreatiomsområde ej i omedelbar närhet.
Utveckling och bevarande av biologisk mångfald			X	Hela området är bebyggt, därför ingen förändring.
Utformning och lokalisering av transporter och transportanläggningar.		X		Vissa tider kan transport- och parkeringsproblem uppstå.
Tillgång till miljöanpassade kollektivtrafiksystem samt bra gång- och cykelvägar.			X	Kollektivtrafik samt GC-vägar finns i omedelbar närhet.
Skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.			X	Trafikökning kan medföra ökade utsläpp. Begränsad förändring.
Dagvatten			X	Likvärdigt mot nuvarande
Risk för olyckor			X	Likvärdigt mot nuvarande
Miljömålen			X	Påverkas ej
Utsläpp av gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar i mark- och vattenområden.			X	Svårt att förutsäga men förslaget likställs med omgivande detaljplaner.

Detaljplan för

del av fastigheten Sjukstugan 1 i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

VIVALDIKLINIKEN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras med så kallat enkelt planförfarande och skall efter samråd antas av bygg- och miljönämnden. Planen sänds ut på samråd till länsstyrelsen, berörda grannar och andra som anses ha intresse av planen. Detaljplanen beräknas kunna antas i samband med bygg- och miljönämndens sammanträde i oktober 2007. I samband med detta beräknas bygglov kunna hanteras, villkorat att detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Respektive fastighetsägare (landstinget och Johan Carlsson/Vilvaldikliniken) ansvarar för utbyggnad och underhåll inom den kvartersmark som berörs av detaljplanen. Gislaveds kommun är normalt sett huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna platser. Ingen allmän platsmark förekommer inom planområdet utan endast kvartersmark.

Fastighetsrättliga frågor

Allmänt

Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. eventuella marköverföringar, säkerställande av rätt till utfart, bildandet av gemensamma parkeringsanläggningar m.m. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller i vissa fall bygg- och miljönämnden. I det fall fastighetsdelningen inte överensstämmer med detaljplanen gäller generellt att ansökan om fastighetsbildning skall vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan ev. bygglov beviljas. Fastighetsbildning pågår för avstyckning av del av fastigheten Sjukstugan 1. I samband med denna förrättning hanteras också servitut och övriga avtal som krävs för åtkomst till den avstyckade fastigheten som ännu inte fått något namn. I förrättningen hanteras också servitut för kulvert och skyddsrum i del av den byggnad som ingår i den avstyckade fastigheten. Skyddsrummet skall vara kvar i sin nuvarande funktion. Räddningsverket är tillsynsmyndighet för detta.

Plankostnad

Johan Carlsson/Vivaldikiniken ersätter kommunen fullt ut enligt avtal med Gislaveds kommun för det arbete som kommunen har i samband med ändringen av detaljplanen. Ingen plankostnad tas därför ut i senare skede för berörda fastigheter.

Ledningsrätt

Ansvar för att trygga rättigheten för befintliga el- och teleledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske antingen genom ledningsrätt eller servitut. Någon ledningsrätt är inte aktuell i planområdet med anledning av planändringen.

Tekniska anläggningar

Allmän platsmark

Kommunen är skyldig att inom detaljplanelagt område, där kommunen är huvudman, iordningsställa allmänna platser så att de kan användas för avsett ändamål. Inga sådan ytor finns inom planområdet.

VA-ledningar

Gislaveds kommun ansvarar för nödvändig utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar i samband med projektets genomförande. Eftersom ändringen av detaljplanen inte innebär någon ny exploatering föranleder det heller ingen utbyggnad av VA-ledningar eller dylikt. Om den nya fastigheten skall ha egen anslutning till kommunens VA-nät tillkommer anslutningsavgift enligt kommunens taxa som är uppdelad på servisavgift, grundavgift samt att det tillkommer en avgift per m² byggnadsarea. Denna avgift bekostas av fastighetsägaren.

Parkeringsplatser

För den verksamhet som tillåts i den nya detaljplanen och planeras inom planområdet beräknas erforderligt antal parkeringsplatser kunna anordnas mot Norra Långgatan samt kompletteras genom avtal med landstinget. Fastighetsägaren ansvarar för att detta ordnas. Krav på antalet parkeringsplatser beror på vilken verksamhet som finns i området. Frågan prövas i samband med behandling av bygglov.

Belysning

På allmän platsmark (gata) finns gatubelysning i området. Kommunen svarar för detta genom Gislaveds Energi. Övrig belysning inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitekt Fredrik Andersson i samråd med markingenjör Monica Skoog på kommunens mark- och exploateringsenhet.

Gislaveds kommun

Bygg- och miljöförvaltningen

Fredrik Andersson
stadsarkitekt