



GISLAVEDS
KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

Planens beteckning	S215
Antagen Kf	2012-04-19
Vunnit laga kraft	2012-05-22
Genomförandetidens slut	2022-05-22

DETALJPLAN

Krokodilen 17, 18, 22 m fl fastigheter
(Järnvägsgatan i Gislaved)

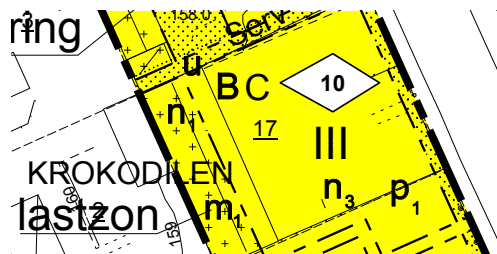
Gislaveds kommun, Jönköpings län



Antagandehandling

normalt planförfarande | PBL (SFS 2010:900)

upprättad oktober 2011, reviderad mars 2012

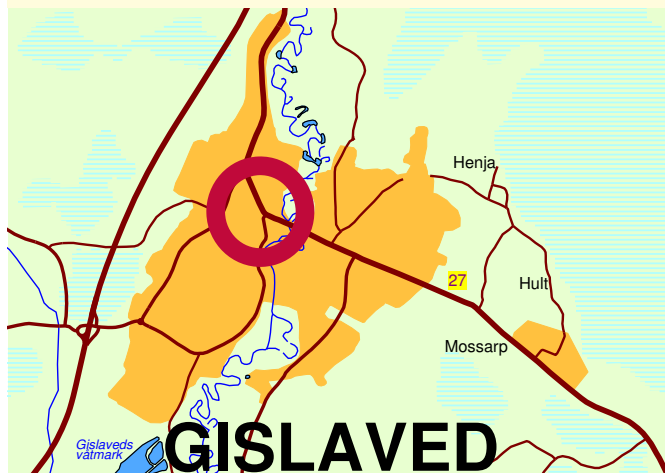


INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	2
Sammanfattning	2
Planbeskrivning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar, förändringar, Konsekvenser	5
Miljö, hälsa och säkerhet	12
Administrativa frågor	14
Ekonomiska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Medverkande tjänstemän	15
Behovsbedömning	17



Planområdets läge och omfattning



HANDLINGAR

- » Planbeskrivning
- » Behovsbedömning
- » Plankarta med bestämmelser
- » Fastighetsförteckning

SAMMANFATTNING

Detaljplanen har övergått från enkelt till normalt planförfarande.

Planområdet är beläget inom kvarteret Krokodilen i centrala delarna av Gislaved och omfattar 0,7 hektar.

Syftet med planen är att skapa förutsättning för bostäder och centrumfunktioner längs med Järnvägsgatan. Järnvägsgatan ska på sikt få förändrad karaktär från dagens riksväg och bli en lokal bostads- och handelsgata. Detta ska ske genom att förtäta bebyggelse runt omkring gatan och öka framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter. Planen är ett steg i den riktningen.

För att följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen över Gislaved möjliggörs också ett stråk för allmän gångtrafik genom kvarteret.

Området tillförs ökad byggrätt, men med strikt placering av byggnader i byggrätten mot Järnvägsgatan. Maximalt tillåtet antal våningsplan är tre våningar och med en högsta byggnadshöjd av 10 meter, som idag.

Vid etablering av en handelsbutik på de södra fastigheterna införs bestämmelse om störningsskydd vid en potentiell lastzon.

Korta utdrag i punktform

- » Nya byggnader ska strikt förläggas i byggrätten mot Järnvägsgatan för att skapa ett tätare gaturum.
- » Ett stråk för gångtrafik möjliggörs på kvartersmark mellan Ängsgatan och Järnvägsgatan
- » Området ska själv tillgodose sitt parkeringsbehov
- » Ett fördröjningsmagasin ska anläggas i planområdets södra fastighetsgräns, för att kommunens dagvattensystem inte ska riskeras att överbelastas vid skyfall
- » Bostadskvarter sluts för att tillskapa en tyst sida. Bestämmelser införs på plankarta om buller.

Detaljplan för Krokodilen 17, 18, 22 m fl fastigheter

Järnvägsgatan, Gislaved
Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för bostäder och centrumfunktioner i ett centralt område av Gislaved.

Området är i den fördjupade översiktsplanen för Gislaved utpekat för handels- och bostadsändamål. I samband med flytten av riksväg 27 har Järnvägsgatan en möjlighet att fungera som en bostads- och handelsgata, vilket planen ska befästa.

Planen ska även möjliggöra ett gångstråk genom området för att öka tillgängligheten för att förflytta sig genom centrum.

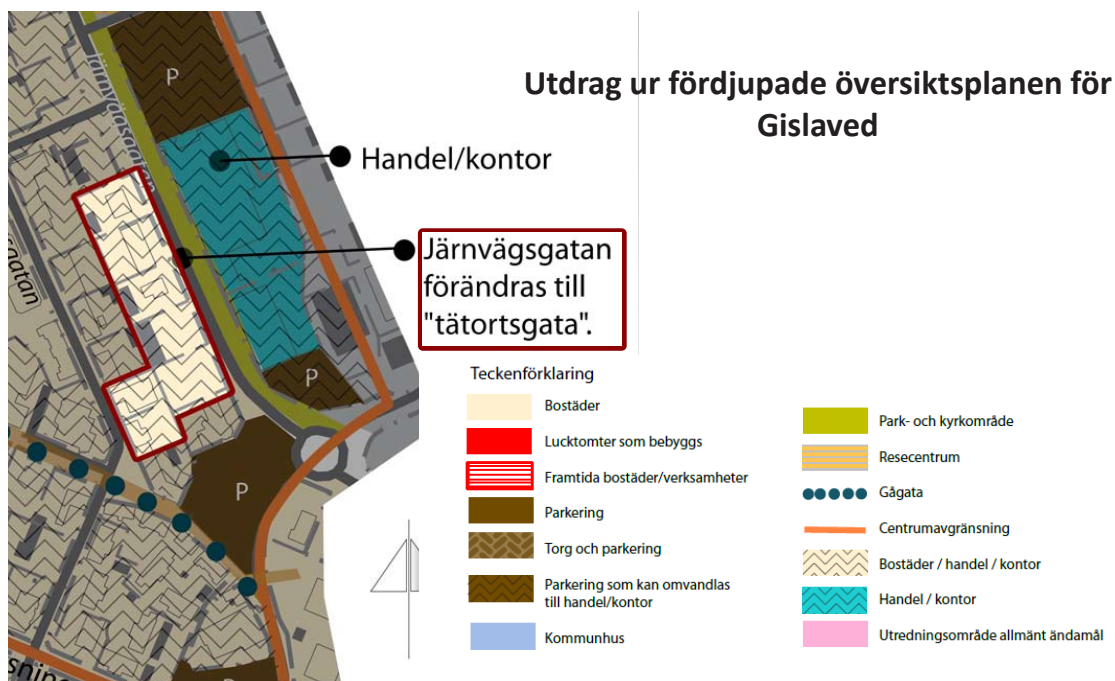
PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget längs Järnvägsgatan (nuvarande riksväg 27) vid norra infarten av centrala delarna av Gislaveds samhälle.

Planområdet omfattar fastigheterna Krokodilen 14, 15, 16, 17, 18, 20 och 22. Total areal för planområdet är cirka 0,7 hektar.





Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter ägs privat.

Inom området finns ett område med ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar över fastighetsnumrena 14 och 15, samt ett avtalsservitut rörande en vattenledning över fastighetsnummer 16. Dessutom finns två stycken officialservitut för väg; ett som belastar fastighetsnummer 16 och ett som belastar fastighetsnummer 20 och 22.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den tillhörande fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

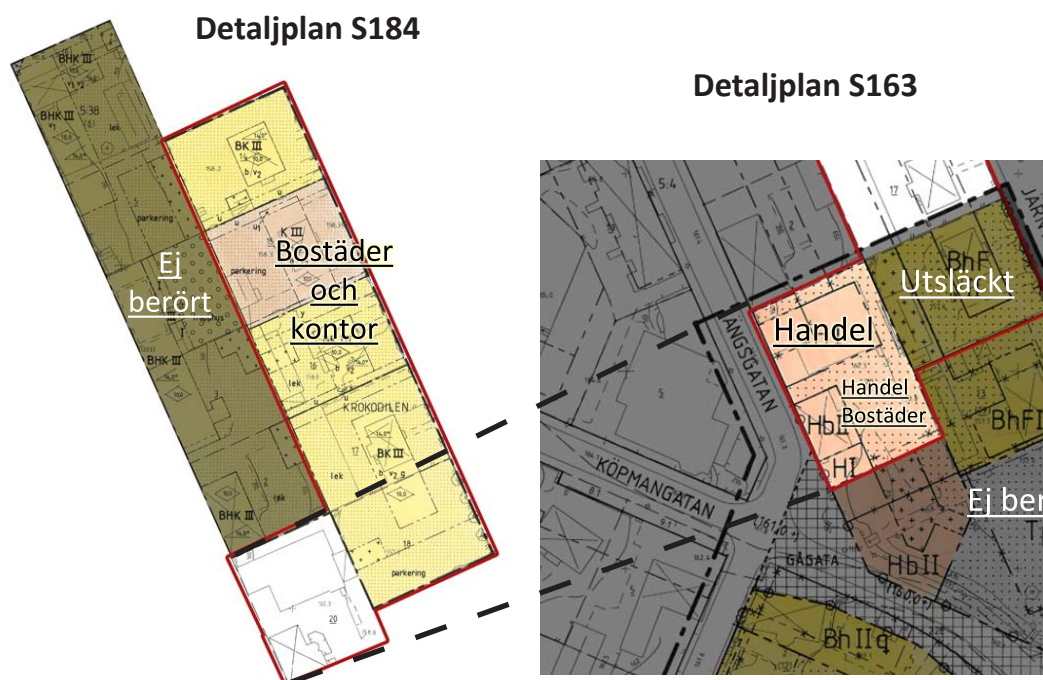
Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Gislaved (FÖP) finns intentionerna att Järnvägsgatan dels ska få en förändrad karaktär till en tätortsgata och dels att detaljplanens planområde ska utvecklas för bostäder och handel. Dessutom finns intentionen att skapa en gångförbindelse mellan Järnvägsgatan och Sofigatan, med syfte att underlätta för allmänheten att ta sig mellan gågatan och handelsområde Stinsen (med busstation).

För att Järnvägsgatan ska få en än mer tydlig tätortskaraktär och bli en centrumgata ska dessutom trafiken i största möjliga mån ledas längs Mårtensgatan, nordväst om planområdet.

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av något planprogram



Gällande detaljplaner

Inom planområdet

S184	Kvarteret Krokodilen	1991-12-27
S163	Kvarteret Lugnet	1987-11-05

Detaljplan S184 omfattar större delen av kvarteret Krokodilen, medan detaljplan S163 omfattar Kvarteret Lugnet söder om planområdet samt endast delar av kvarteret Krokodilen. Detaljplanen S184 har släckt ut delar av detaljplan S163, men fastighetsnummer 20 och 22 har kvar bestämmelser från detaljplan S163.

För fastigheterna längs med Järnvägsgatan medges uteslutande bostäder och kontor med undantag av fastighetsnummer 15 där endast kontor tillåts. På samtliga fastigheter finns en stor förgårdsmark bestämd med anledning av Järnvägsgatans status som riksväg.

För båda detaljplaner inom planområdet gäller att genomförandetiden har gått ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Området sträcker sig utmed en sluttning mot öster och även om fastigheterna är utjämnade finns en höjdskillnad mellan Ängsgatan och Järnvägsgatan på cirka 3 meter. Denna är idag förlagd till en höjdmur som delar kvarteret i nord-sydlig riktning.

Längs med Järnvägsgatan finns ett antal planterade träd och en incident har inträffat med rötter som skadat en vattenledning. Järnvägsgatan ska i och med flytten av riksväg 27 omformas till en bostads- och handelsgata, vilket gör att trädplantering i

framtiden kommer att hanteras i dagens gaturum. Därför tillskapas utökad byggrätt på fastigheterna längs med Järnvägsgatan och gatan kan få mer funktionell plantering, som inte riskerar att påverka vatten- och avloppsledningsnätet.

Geotekniska förhållanden

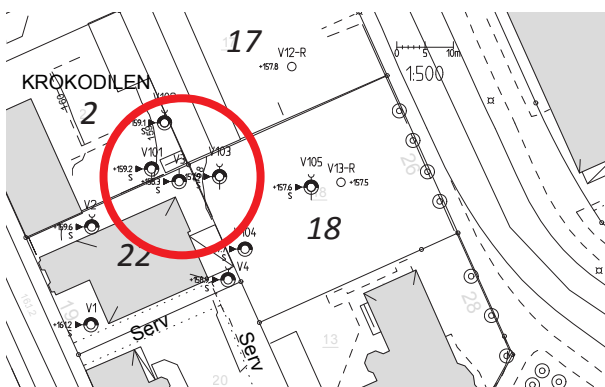
Området är centralt beläget i Gislaved och har varit bebyggt och ombyggt under modern tid. Så sent som på 1930-talet var fastighetsnummer 14, 15, 16 och 17 brukad åkermark. Bedömningen är att det inte är nödvändigt att genomföra en översiktlig geoteknisk undersökning i samband med detaljplaneprocessen.

Förorenad mark

Potentiella föroreningar bedömdes finnas i marken på fastigheten Krokodilen 14, med anledning av bensinstationen, samt på fastigheten Krokodilen 22, med tanke på dess tidigare verksamhet som färghandel.

Den miljötekniska undersökningen som genomförts visar på förhöjda värden av PCB och metaller (bland annat bly, koppar och zink) i grundvattenprover på Krokodilen 22.

En kompletterande undersökning har gjorts och visar på en avgränsad markförorening omkring fastighetshörnet mellan Krokodilen 2, 17, 18 och 22. Området ska saneras i samråd med kommunens miljöfunktion och i samband med byggnation samt bekostas av fastighetsägare.



Undersökningen visar något förhöjda värden av PAH i grundvatten på fastigheten Krokodilen 14.

Radon

Kommunens översiktliga markradonkarta (1991) visar lågriskområde för markradon i planområdet. I den fördjupade översiktsplanen för Gislaved framgår det dock tydligt att radonundersökning alltid ska genomföras för detaljplaner som medger bostäder.

Radonundersökningen, som är utförd i samband med den miljötekniska undersökningen, visar att området är inom normalrisk för markradon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

I dagsläget består planområdet av sju stycken fastigheter, varav två är rivningstomter, utan bostadshus men med garage. Fastigheten Krokodilen 22 är delvis bebyggt med ett äldre trähus med mer modern till-/ombyggnad. Huset har en handelsfasad mot Ängsgatan med bibehållen karaktär tidigt 1900-tal. Längs med Järnvägsgatan finns funkisbyggnader från 1940-talet, med undantag av det mer nybyggda huset på fastighetsnummer 15.

Inget hus i området är i den bebyggelseinventering som gjorts över Gislaved samhälle utpekade som bevarandevärd. Området ingår inte heller i den utpekade värdefulla stadsbild i samma inventering, men Krokodilen 20 tangerar denna.

Varken den kommunövergripande översiktsplanen (2006) eller den fördjupade översiktsplanen för Gislaved (2011) omnämner någon bebyggelse inom planområdet som bevarandevärda.



Krokodilen 22

På fastigheten Krokodilen 22 finns den sista bebyggelsen som talar om Ängsgatans historiska handelsstråk.

Byggnaden är uppförd på tidigt 1900-tal och den omkringliggande bebyggelsen är av betydligt senare ålder.

Den exteriöra och interiöra standarden är okänd.

Länge har byggnaden varit en färghandel som medför en potentiell negativ miljöpåverkan.

I de gällande detaljplanerna är bestämmelserna om markanvändning olika, men hela planområdet ska i detaljplanen ges förutsättning för bostäder (B) och centrumfunktioner (C). I centrumfunktioner ingår all sådan verksamhet som bör ligga centralt i ett samhälle och lätt kunna nås av människor. Exempel på sådan verksamhet är butiker, service, kontor och restaurang.

Ny bebyggelse ges riktlinjer att strikt förhålla sig till byggrättens kant mot Järnvägsgatan, med motiveringen att uppfylla ambitionen om ett sammanhållet gaturum. På Krokodilen 14 sluts kvarteret för att möjliggöra tillskapande av en tyst sida.

Angränsande bebyggelse skiftar i höjd från två till tre våningar nära Järnvägsgatan till fyra till fem våningar tvärs över Ängsgatan, mot nordväst.

Nivån i framtiden ska förhålla sig till maximalt tre våningsplan och med en maximal byggnadshöjd om 10 meter. Fastigheten Krokodilen 20 ges bestämmelse om två våningsplan.

Norr om planområdet finns idag en bensinstation, vars fastighet i den fördjupade översiktsplanen för Gislaved är utpekad för bostäder och handel.

Denna bensinstation genomgick 2006 en renovering, trots att en bensinstation i ett centrumnära läge och med bostäder runt omkring är olämpligt. I dagsläget finns riktlinjer från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap på 25 meters skyddsavstånd från påfyllningspunkt, vilket bebyggelse idag är utanför och ny bebyggelse inte inskränker på.

Bostäder

Idag finns bostäder i fastighetsnummer 14, 16 och 17 samt 20. Planen medger bostäder och centrumfunktioner i hela planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till entréer och mellan byggnader ska uppfylla de krav som ställs. Området är flackt, vilket bidrar till framkomlighet. Ett eventuellt gångstråk föredras anordnas med ramp, med hänsyn av tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Service

Området är beläget i anslutning till Gislaved centrum och tvärsöver Järnväggsgatan ligger handelsområdet Stinsen, vilket planområdet på sikt förväntas bli en del av. Inom handelsområde Stinsen finns bland annat busstation, en större handelsbutik och flera affärer, medan gågatan förutom handel även tillhandahåller centrumfunktioner.

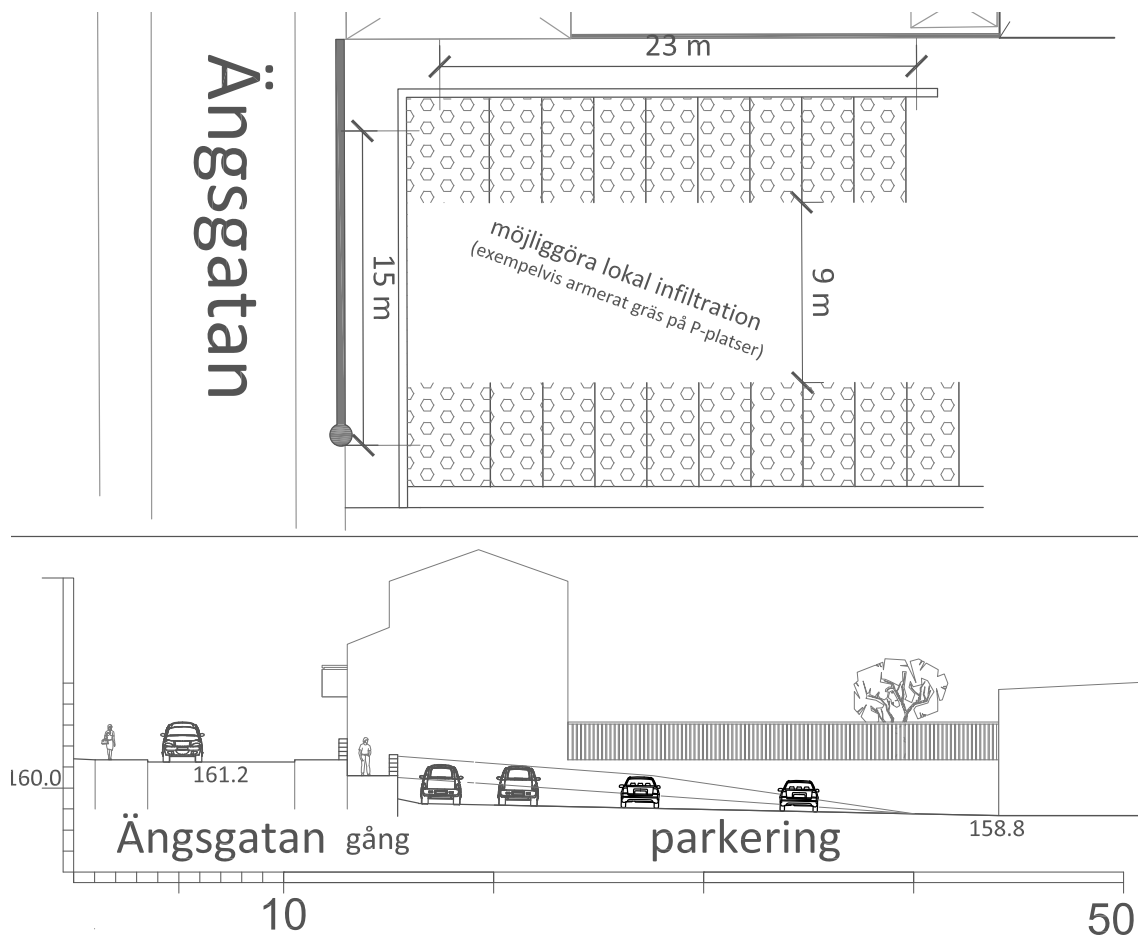
Verksamheter

I dagsläget omfattas endast fastighetsnummer 15 och 20 av verksamhet, i form av kontor respektive butik. Bland annat inryms den lokala polisstationen på Krokodilen 15.

Tillgängligheten för allmänheten till kvarteret

Kvarteret Krokodilen är idag ett slutet, privat kvarter, vilket är ett hinder mellan Gislaved centrum och Järnväggsgatan. Ett gångstråk samordnas lämpligen med u-område för att förverkliga intentioner i FÖP Gislaved.

Planbeskrivning



Sektionsskiss från söder över Krokodilen 22 och 18

Sektionen med planskiss ovan visar en illustration av utformningen med anslutningen av passagen från Ängsgatan. Med anledning av höjdskillnaden i området tas lämpligen den upp i en ramp i två delar, som följer fastighetsgränsen, som får en lutningen på cirka 1:15.

Bakgårdarna på fastigheterna i området är och är tänkt att förbli försedda med garage, carport eller öppen parkeringsyta. Eventuella handelsbutiker ska lösa parkering på sin fastighet. I framtiden kan även Järnvägsgatan komma att ge möjlighet till korttidsparkering.

Gator och trafik

Järnvägsgatan är i och med riksvägens nya sträckning norr om Gislaved (färdig 2013) inte längre klassat som riksintresse och kommunen har därmed också intentionen att omforma gatan till en "tätortsgata" (bostads- och handelsgata). Den omfattande tunga trafik som passerar utmed riksvägen flyttas och den genomfartstrafik som finns kvar leds i största möjliga mån via Mårtensgatan, två kvarter öster om Järnvägsgatan.



Illustration, förändring
ovan: karta och flygfoto över nuläge | nedan: möjlig exploatering



Gång- och cykelvägar

Idag är planområdet inte direkt berört av några gång- och cykelstråk, mer än gång- och cykelvägen på motsatt sida Järnvägsgatan. När gatan görs om till en bostads- och handelsgata är också tanken att gång- och cykeltrafik ska ges bättre tillgänglighet.

Ett framtida stråk genom kvarteret ökar även tillgängligheten för gångtrafikanter att ta sig mellan Järnvägsgatan och gågatan (Köpmansgatan).

Teknisk försörjning

VA

Området är beläget med självfall mot Järnvägsgatan och ledningar för vatten och avlopp (63 respektive 160 mm) är tillräckligt dimensionerade för anslutning från fastigheterna.

Med anledning av att övriga fastigheter inom kvarterat servas med VA-anslutning till Järnvägsgatan finns ett antal underjordiska ledningar genom planområdet. Dessa säkras tillgängligheten till, med en markering av egenskapsbestämmelsen u.

Byggnation över u-område måste ske i samråd med ledningsägare.

El och energi

Gislaved tätort byggs för närvarande ut med fjärrvärmenät och Ängsgatan är prioriterad sträckning inom de närmaste åren (2012-2013). Detta innebär att fastigheterna bör ha goda möjligheter att anslutas till nätet. Idag använder fastighetsnummer 14 jordvärme.

Dagvatten

Vid ökad mängd hårdgjorda ytor (tak, asfalt etcetera) påverkas den lokala infiltrationen av dagvatten. Hårdgjorda ytor ska därför göras så infiltrationsvänliga som möjligt och ytor som inte bebyggs ska i största möjliga mån anläggas med gräs eller annat infiltrationsvänligt material, såsom armerat gräs. Infiltrationsvänliga material förändras med tiden med nya tekniska lösningar. Med hänsyn till detta skrivs ingen specifik lösning utan istället endast en bestämmelse om att större parkeringsytor på fastigheterna Krokodilen 17, 18 och 22 ska anläggas med infiltrationsvänligt material.

Ett fördröjningsdike (så kallat fördröjningsmagasin) i parkmiljö ska anläggas i anslutning till områdets södra fastighetsgräns, för att anslutas på dagvattensystemet i Järnvägsgatan. Utformningen av detta fördröjningsdike ska utformas enligt Gislaveds kommuns tekniska kontors önskemål

Ledningar

Det finns ett antal nedgrävda el, tele- och bredbandsledningar inom planområdet som, vid ny bebyggning, kan komma att behöva dras om. Ledningshavare ansöker själv om ledningsrätt.

Fritid

Området är inte omfattat av något rekreationsområde och i platsens omedelbara närhet finns inget mer sammanhängande grönområde. Knappt en kilometer nordost om planområdet finns skogsområden med motionsspår runt Holmen och Nissan.

Parkering

Parkering ska tillgodoses på baksidan av varje fastighet, för att göra en byggnation mot Järnvägsgatan möjlig. Området ska själv tillgodose behovet av parkeringsyta. Det ska förverkligas genom att parkeringsutrymme skapas bakom respektive hus från Järnvägsgatan sett. Fastighetsnummer 15 har en möjlighet att använda garage under fastigheten Krokodilen 4, vilket gör att fastighetsnumren 14 och 16 vid behov ska möjliggöras parkering på fastighetsnummer 15.

För fastigheterna 17, 18 och 22 (gemensamt) ska parkeringsbehovet fördelas mellan fastigheterna, då användnings- och egenskapsbestämmelser inte följer fastighetsgränserna.

En större parkeringsyta över fastigheterna 17, 18 och 22 ska klara ett axeltryck av 100 kN, med hänsyn till Räddningstjänstens tillgänglighet med tunga fordon. Dessa parkeringsytor ska också i möjligaste mån anläggas med infiltrationsvänligt material för att inte riskera att överbelasta fördröjningsmagasinet i södra fastighetsgränsen på Krokodilen 18.

Bedömningen är att området kräver:

15	parkeringsplatser	kontor (per 1000 kvm bruttoarea)
35	parkeringsplatser	handel (per 1000 kvm bruttoarea)
1	parkeringsplats	per lägenhet

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Inom planområdets omedelbara närhet finns inga mätningar gjorda för undersökning om uppfyllande av gällande miljö kvalitetsnormer. Anderstorpsvägen (förlängning av Järnvägsgatan österut) har i den fördjupade översiktsplanen redovisats med medelvärden under fastställda normvärden för kvävedioxid samt partikelhalt.

I och med riksvägens nya sträckning bedöms trafikmängden genom samhället minska avsevärt vilket medför förbättrad luftkvalitet. En undersökning av luftkvalitet har inte bedömts vara nödvändigt i denna detaljplaneprocess.

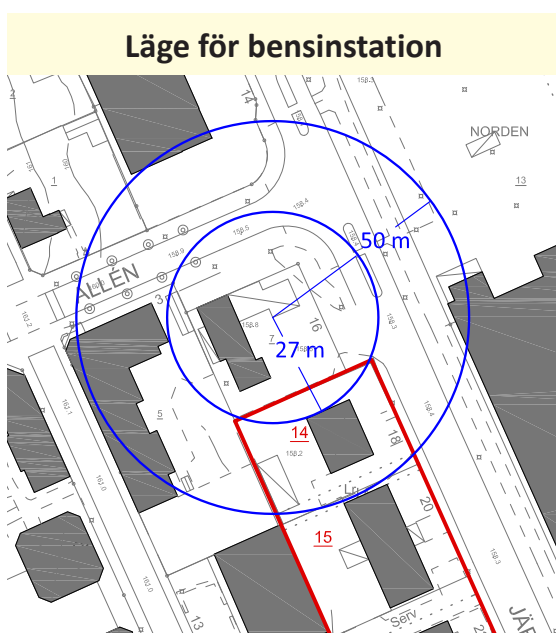
Buller

Bullervärdena bedöms minska totalt sett i och med ny sträckning av riksväg 27 och omledning av genomfartstrafik till Mårtensgatan. Eventuell handel i planområdet kan bidra till en marginell ökad mängd trafik. En bullerberäkning har gjorts och resultatet visar att fastigheter längs med Järnvägsgatan vid nuvarande 9000 fordon (ÅDT) har en ekvivalentnivå om 65 dBA vid byggrättsgräns. Efter riksvägens flytt beräknas gatan ha 3000-4000 fordon (ÅDT) och då sjunker även ljudet till 60 dBA ekvivalentnivå.

Bullernivån i planområdet påverkas även av leveranser och verksamheter, exempelvis från angränsande bensinstation. Med hänsyn av närheten till bostäder ska buller i samband med lassning, lossning och allmänt verksamhetsbuller beaktas. Som förebyggande åtgärd införs egenskapsbestämmelsen att lastzon vid en potentiell handelsbutik på Krokodilen 17, 18 och 22 får byggas in och att bullerskydd mot angränsande fastigheter ska uppföras vid behov, vilket hanteras i tillstånd och lovgivning.

Bullerberäkningen visar att i dagsläget når ljudnivån 60-65 dBA (ekvivalentnivå) vid fasad. Efter riksvägs 27 flyttar 2013 så beräknas ljudnivån sjunka till 60 dBA (ekvivalentnivå) vid fasad.

Då bullret överstiger tillåten nivå på mot Järnvägsgatan så tillskapas genom planen en tyst sida (45 – 50 dBA vid fasad) in mot kvarteret. Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, vänds mot den tysta sidan. Planområdet är en del av Gislaveds centrumbebyggelse och det är därför motiverat att, trots den höga bullernivån mot Järnvägsgatan, ge förutsättningar för bostäder och centrumfunktioner i ett led att förstärka Gislaveds centrumstruktur.



Brand och explosionsrisk

Den befintliga bensinstationen på Krokodilen 7, angränsande fastighet norr om planområdet, utgör en brand- och explosionsrisk för omgivande miljö.

Idag skiljer endast en 1,5 meter hög häck fastigheterna åt. Avståndet mellan påfyllningspunkt och eventuell ny bebyggelse uppfyller, som tidigare redovisats, uppsatta riktlinjer för ny bebyggelse.

Bebyggelse bör förstärkas med skydd i huskroppen, såsom förstärkt fasadmateriell och explosionsskyddsklassade fönster.

Nissans 100-årsflöde**Översvämning**

Beräkningar av Nissans översvämningsnivåer från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) och SMHI visar att planområdet inte är i riskzonen vid översvämning vid ett så kallat 100-årsflöde.

ADMINISTRATIVA FRÅGORTidsplan

Begäran om planändring inkom i april 2011 och planprocessen påbörjades i mitten av maj. Detaljplanen sänds ut på granskning under februari-mars och tidsplanen är att detaljplanen ska antas i april 2012.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till tio år. Detta innebär att fastighetsägare har rätt till byggande enligt detaljplanens bestämmelser i tio år från det datum att detaljplanen vinner laga kraft.

Motiveringen är att Järnväggsgatans förändring till bostads- och handelsgata inte lär påbörjas före år 2013, när nya sträckningen av riksväg 27 väntas tas i bruk. Därefter finns byggrätten kvar i nio år.

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns endast kvartersmark med privat huvudmannaskap.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen finansieras genom planavtal mellan Netto Marknad Sverige AB och Gislaveds kommun.

Kostnader som detaljplanen medför kommunen är fastighetsbildning samt kostnader i planprocessen.

Kostnader för fastighetsägare till Krokodilen 14, 15 och 16 är respektive fastighets planavgift vid bygglovansökningar. Planavgift tas ut enligt av Kommunfullmäktige fastställd plan- och bygglovtaxa.

De ökade byggrätterna väntas ge ett ökat fastighetsvärde.

Fastigheten Krokodilen 20 tillförs endast marginellt ökad byggrätt och påförs därför ingen planavgift.

Detaljplanen medför även kostnad för eventuell omdragning av markledningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Officialservitut (0662-490) för infart från Ängsgatan och som belastar Krokodilen 22 respektive Krokodilen 20, bör upphävas eller göras om. Trafik kan ledas in från Köpmantorget. Ett officialservitut upphävs i en lantmäteriförättning.

I övrigt avses inte befintliga servitut att förändras.

Med anledning av att byggrätten över fastigheterna 17, 18 och 22 inte sammanfaller med fastighetsgränser, samt att parkering på dessa fastigheter ska hanteras gemensamt, bör dessa fastigheter sammanläggas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen är stadsarkitekt Magnus Runesson, bygg- och miljöförvaltningen Gislaveds kommun.

I arbetet har dessutom planarkitekt Patrik Karlsson, mark- och exploateringschef Malin Sveningsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör Maud Enqvist, Ali Yehya och Mats Kindlund tekniska kontoret.

Gislaveds kommun, februari 2012

Magnus Runesson, stadsarkitekt

Detaljplan för Krokodilen 17, 18, 22 m fl fastigheter

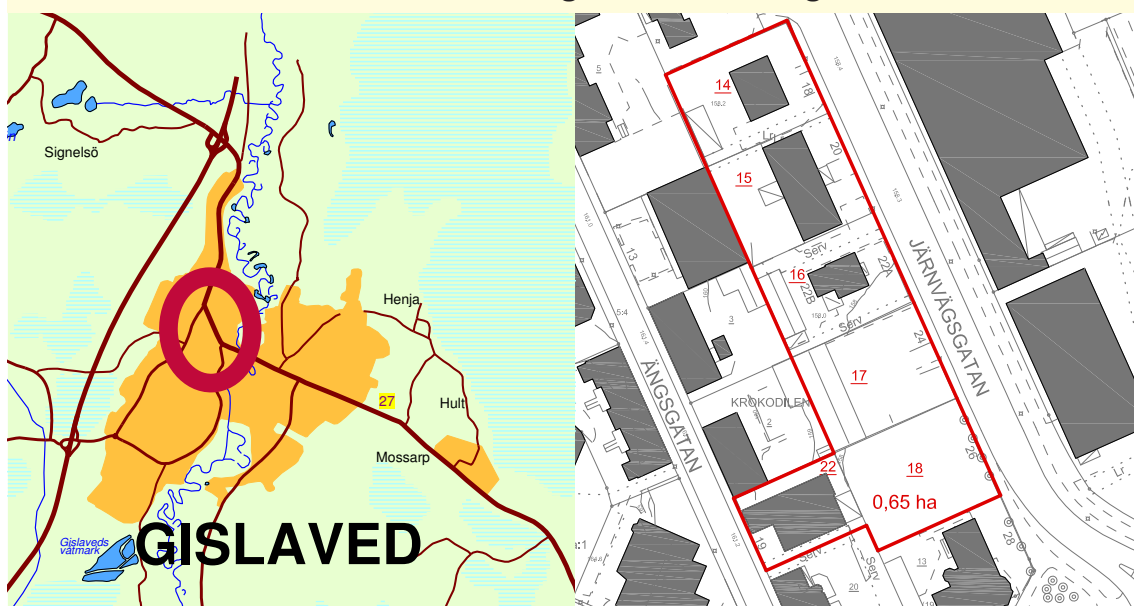
Järnvägsgatan, Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköpings län
(enkelt planförfarande)

BEHOVSBEDÖMNING

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

Planområdets läge och omfattning

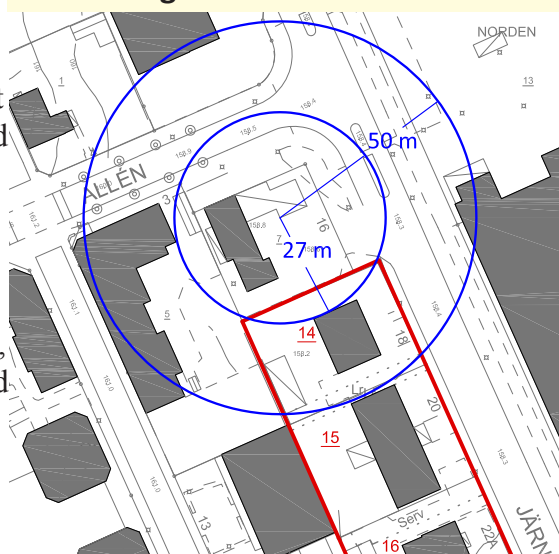


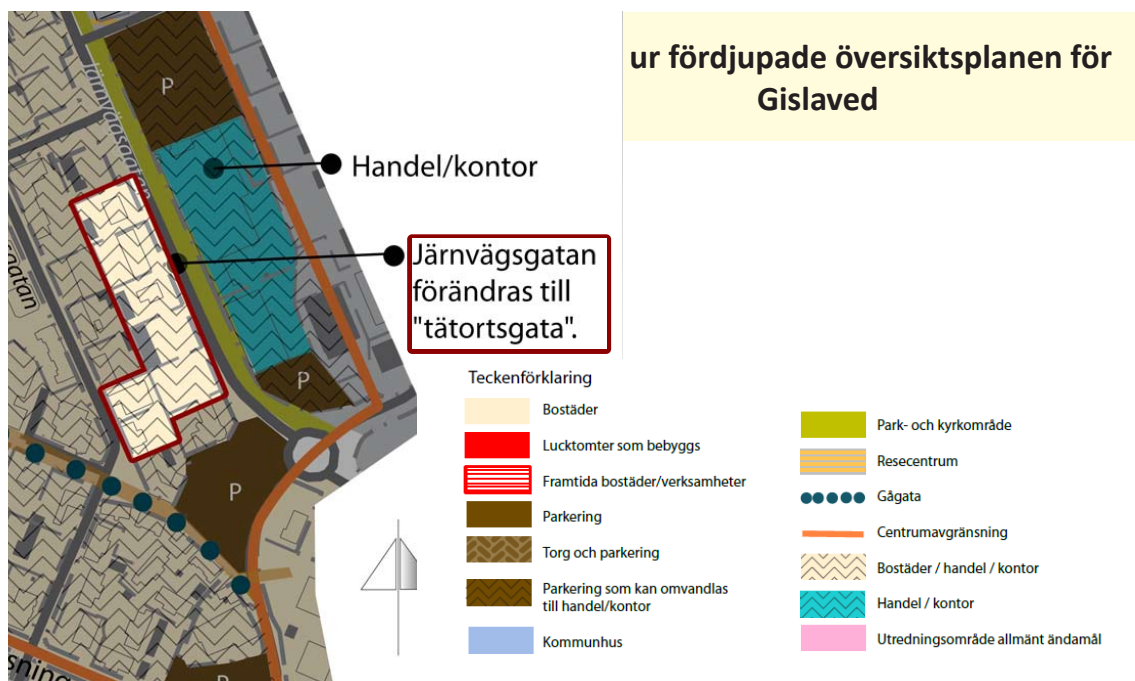
Platsens förutsättningar

Planområdet sträcker sig över halva kvarteret Krokodilen, mellan Järnvägsgatan och Ängsgatan i Gislaved centrum. Området har en höjdskillnad på ungefär tre meter med lutning mot öster. Hela området är planlagt idag och har varit bebyggt för bostads- eller kontorsändamål.

Området gränsar i norr mot en bensinstation, som har ett rekommenderat säkerhetsavstånd på 50-100 meter. Fastigheten är i den fördjupade översiktsplanen för Gislaved (FÖP), liksom planområdet, utpekade för bostäder och handel.

Läge för bensinstation





En undersökning för markradon ska göras, i enlighet med riktlinjer i FÖP, och eventuella markföreningar från bensinstationen på angränsande fastighet ska då kartläggas. Hur denna bensinstation påverkat angränsande fastighet påverkar dess möjlighet att bebyggas. I dagsläget finns ingen anledning att misstänka markförening.

För luftkvalitet finns i området inga beräkningar för miljö kvalitetsnormer, men Anderstorp svägen (förlängningen av Järnvägsgatan österut) har beräknade värden under fastställd norm, enligt FÖP. En ny sträckning av riksväg 27 bedöms medföra en betydligt förbättrad luftkvalitet i området och eventuell handelsverksamhet kan i sin tur ge en viss ökad trafikmängd. Kvarvarande genomfartstrafik är i FÖP utpekad att istället för Järnvägsgatan ledas via Mårtensgatan, två gator öster om planområdet.

Ingen byggnad i planområdet är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i FÖP eller ÖP.

Planens styrande egenskaper

För att, i linje med FÖP, möjliggöra bostäder och handel i området är tillförs planbestämmelser om handel och kontor alternativt centrumfunktioner. Samtidigt möjliggörs även en förtätning av bebyggelsen mot Järnvägsgatan, för att Järnvägsgatan (idag riksväg 27) ska omvandlas till en bostads- och handelsgata, i linje med FÖP.

Den obebyggda marken mellan bensinstation och bostadshus på fastigheten som angränsar till bensinstationen, Krokodilen 14, är även fortsättningsvis ej byggbar. Generellt ökas byggrätten i hela planen fram till Järnvägsgatan.

Detaljplanen är också tänkt att öppna upp kvarteret med ett gång- och cykelstråk, för att öka tillgängligheten och förenkla för allmänhet att ta sig genom centrumkvarteren.

In- och utfarter till fastigheter planeras att sammanfalla med dagens situation, med undantag av en ny infart i anslutningen av fastigheten mot Ängsgatan.

Parkeringslösningen på var fastighet för sig, vilket inte medför någon förändring mot idag.

Planens tänkbara effekter

I framtiden kommer troligtvis området att förtätas ut till fastighetsgräns mot Järnvägsgatan med handel alternativt kontor i markplan och bostäder i övriga plan. Någon form av renodlad handelsbutik kommer troligtvis etablera sig på planområdets södra fastigheter.

Effekterna av denna förändrade markanvändning bedöms främst beröra trafiksituationen för Järnvägsgatan och viss ökning av buller vid varuleveranser till en eventuell handelsbutik, som behöver behandlas och åtgärdas i detaljplanen.

En renodlad dagligvaruhandel medför också en hårdgjord parkeringsyta, vilket belastar dagvattensystemet mer än dagens situation med grästomter. Lokal infiltration på parkeringar ska behandlas i detaljplanen vid behov.

Sammanvägd bedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra viss miljöpåverkan, men inte sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning erfordras.

Brand- och explosionsrisk på angränsande fastighets bensinstation måste behandlas vidare i planarbetet och riskerna motverkas. Den något ökade belastningen på miljön de utsläpp och buller ökad trafik ger motverkas delvis med att kvarvarande genomfartstrafik ska ledas via andra gator, enligt FÖP. Därmed görs det även möjligt att förändra karaktären på Järnvägsgatan till en renodlad bostads- och handelsgata.

Den påverkan och de konsekvenser planen kan komma att medföra ska behandlas i detaljplanen och de negativa konsekvenserna ska i största möjliga mån motverkas.

Gislaveds kommun, 9 augusti 2011

Patrik Karlsson

Bilaga

Checklista behovsbedömning

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Normalt planförfarande



UPPDRAG

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



SAMRÅDSREMISS

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



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

De synpunkter som framförts sammanställs i en samråds-redogörelse. Förslaget bearbetas med utgångspunkt från remissvaren.



GRANSKNING

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



ANTAGANDE

Planförslaget antas av kommunfullmäktigen eller av bygg- och miljönämnden.



ÖVERKLAGANDE

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



LAGA KRAFT

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



Se mer på Boverkets hemsida:

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