

DETALJPLAN FÖR KV. HAREN, FASTIGHETERNA HAREN 9 OCH 13 M.FL. FASTIGHETER I GISLAVED, GISLAVEDS KOMMUN, JÖNKÖPINGS LÄN

Planens beteckning	S 202
Antagen av Bmn	2006-04-06
Vunnit laga kraft	2006-05-24
Genomförandetidens slut	2016-05-24

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Miljökvalitetsnormer
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Plankarta med bestämmelser
Illustration

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten för att möjliggöra tillbyggnader inom kvarteret efter förfrågningar från kvarterets fastighetsägare. Möjlighet till mindre utbyggnad på befintlig gatumark skall också prövas i detaljplan.

Detaljplanen omfattar också alla tidigare gjorda utbyggnader, som byggts på dispens i strid mot gällande plan.

Planprogrammet, som föregått detaljplanen, antogs av Kommunfullmäktige den 20 oktober 2005. Därefter uppdrogs åt Bygg- och Miljönämnden att utarbeta ett förslag till detaljplan med inriktning enligt ovan. Planen hanteras med enkelt planförfarande. Planen förväntas antas av Bygg & Miljöförvaltningen under våren 2006.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Gislaveds centrum. Det omfattar hela kvarteret Haren –fastigheterna Haren 9 och 13 – samt omgivande gator, del av Köpmangatan – som här är gånggata -, del av Regeringsgatan samt delar av Södergatan och Sofiagatan som här delvis utgör gånggator. Planområdets avgränsning har anpassats till i norr angränsande plan liksom till i väster angränsande plan. Denna anpassning omfattar endast befintlig gatumark/gånggata.

Areal

Planområdets areal är ca 1,4 ha. Kvarterets yta är ca 1 ha.

Markägförhållanden

Kvartersmarken är privatägd. Gatumarken ägs av Gislaveds kommun. Se fastighetsägarförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Gislaveds tätort antogs av kommunfullmäktige 1989-02-23.

Planen är kompletterad med Riktlinjer 1990-06-14.

Under rubriken "Bostäder allmänt" står att bostadsbyggande kan ske i Centrum. Möjligheterna är dock begränsade i förhållande till behovet. "Stora ansträngningar krävs av kommunen för att samordna mark för exploatering. Små projekt i enskild regi kan ge viktiga tillskott." Handlingsinriktningen specificeras senare med "I centrum görs förtätningar med bostäder i 2-4 våningar beroende på omgivande miljö. Vid behov ändras gällande detaljplan."

Mål för Gislaveds centrum antogs av Kommunfullmäktige 1986-05-22.

Bland de mål som anges kan följande anses relevanta för aktuell planläggning.

- Köpmangatan (görs till gågata och) förtätas.
- För angöring av centrum fungerar Regeringsgatan och Sofiagatan.
- Den bilfria delen av centrum omges av lättillgängliga parkeringsplatser....
- På gator utan genomfartstrafik och med tillräcklig bredd ordnas snedparkering så att kraven på parkeringsytor inne i kvarteren kan minskas.
- Bostäder bör byggas i centrum utom i markplanet på centrumgatorna.
- En begränsad bebyggelse ut på gågatorna är tänkbar om fasaden eller miljön i övrigt därigenom kan förbättras.
- Kvartersbebyggelsen bör fullbordas. Obebyggda tomter och störande parkering bör byggas igen.
- Centrum bör ge ett allsidigt utbud. Utöver butiker skall finnas utrymme för annan service, kultur, rekreation, föreningsliv.
- Fackhandeln bör utvecklas, viktiga varugrupper saknas eller är dåligt representerade idag.
- Service typ advokat, byggkonsulter etc. bör utvecklas.

I Områdesplanen för Gislaved som antogs 1978-05-25 redovisas planområdet som befintligt centrum.

En Centrumplan antogs 1979-11-22. I den anges Köpmangatan som affärsgata och bebyggelsen i kv. Haren anges i huvudsak omfatta handel och bostäder.

En Gång- och Cykelvägsplan antogs av Kommunfullmäktige 1998-06-07.

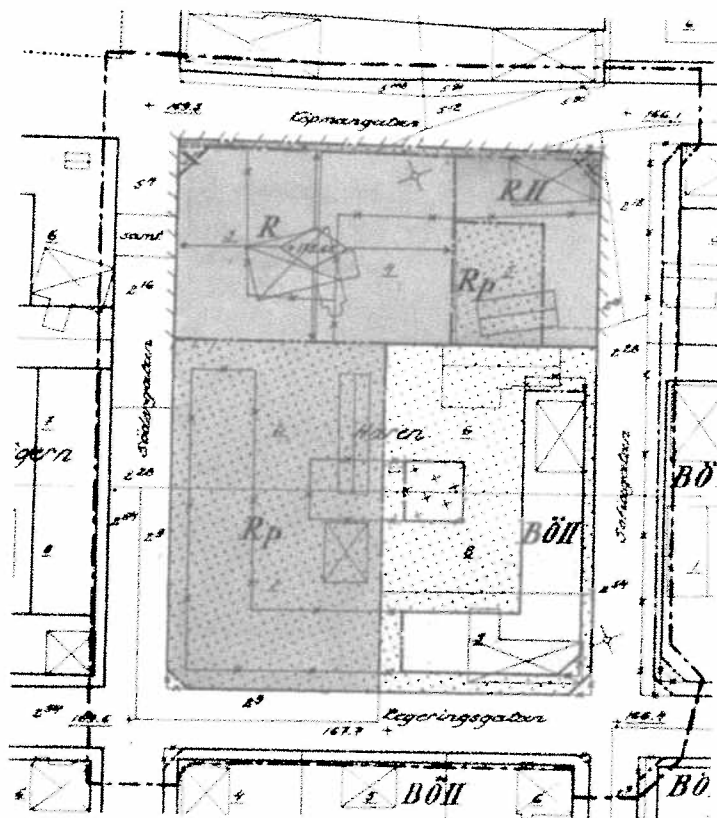
Den i planen planerade gång- och cykelvägen utefter Södergatan är numera anlagd. Planer på ytterligare GC-vägar i anslutning till kvarteret finns inte.

Av Handikapplan för Gislaveds kommun, antagen av Kommunfullmäktige 1996-06-19 föreskrivs bl.a. att alla

- Bostäder, som nyproduceras eller byggs om, skall ha en grundläggande tillgänglighet för funktionshindrade personer. Funktionshindrade skall så långt möjligt kunna flytta till den boendemiljö, de själva valt.
- Tillgänglighetsbefrämjande åtgärder skall åstadkommas i yttre miljöer kring bostäder och allmänna lokaler såsom parkeringsplatser, rullstolsramper och god belysning.

Gällande detaljplaner

- S89 antagen 1962-09-19 huvudsakligen
- S170 (del av) antagen 1989-05-12
- S183 (del av) antagen 1991-12-18
- S185 (del av) antagen 1992-07-20



Gällande detaljplan för kv.
Haren antagen 1962-09-19

Planområdet gränsar till kvarteren Lejonet, Hjorten och Jerusalem som omfattas av en stadsplan upprättad år 1937.

Gällande fastighetsplan

- T311 fastställd av länsstyrelsen 1969-08-25

Bostadsförsörjningsläge

Det finns gott om lägenheter i Gislaved, men efterfrågan på lägenheter i centrum är större än tillgången.

Miljökonsekvensbeskrivning

Då planen inte medför någon betydande påverkan på miljön, behöver inte någon särskild MKB upprättas..

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

- **Mark och vegetation**

Den obebyggda delen av kvarteret består så gott som uteslutande av asfalterade ytor för bil-uppställning och godshantering. Mitt i den asfalterade ytan återfinns 4-5 träd, bl.a. lindar, på fastigheten Haren 9 nära tomtgränsen. Utefter Södergatan växer ett antal äldre björkar på en alléliknande rad. Björkarna är gamla och behöver ersättas. Ett träd (av fyra) i raden är redan nedhugget.

Någon särskild naturbeskrivning har inte upprättats över området.

Markarbeten, som medför stora förändringar på trädens växtplats i form av ändrade markförhållanden, som schaktning, hårdgörande av mark etc. medför risk, att träden inte fortlever och kan stå kvar.

Det är rimligt att räkna med att nu befintliga träd dör av angränsande byggnation respektive ålder (björkarna). I planen föreslås därför ny alléliknande plantering, inte bara som ersättning av befintlig trädrad invid Södergatan utan också utefter Regeringsgatan och Sofagatan. Trädplantering liksom buskage- och liknande plantering i mån av plats eftersträvas på gården och parkeringsanläggningen.



Grupp av lövträd, bland annat lind, inom kvarteret.

- **Markbeskaffenhet och Geotekniska förhållanden**

Tidigare gjorda grundundersökningar i näraliggande kvarter redovisar förekomst av fast berg på ett djup av 0,3-1,2 m (Kv. Gripen) respektive berg i dagen till fast berg på mer än 3,5 meters djup (Kv. Lugnet m.fl.).

Följande grundundersökningar relateras ovan:

Utlåtande avseende grundundersökning för kv. Gripen, Gislaved 1983-06-06.

Utlåtande över grundundersökning för blivande byggnation inom kv. Lugnet m.fl. i Gislaved HSB Jönköpings län 1986-08-21.

Eventuellt kan en geoteknisk utredning behöva göras inför fortsatt byggnation av aktuella tomter.

- **Radon**
Planområdet ligger inom ett lågriskområde avseende radonhalter, varför endast normala åtgärder mot radon behöver vidtas vid byggnation.
- **Fornlämningar**
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

- **Bostäder**
Idag finns inga bostäder inom kvarteret. Kvarteret har genom åren inhytt både IOGT-lokal, tennisbana, bussgarage och pappershandel (Haren 13) samt påsfabrik, bostad och musikskola (Haren 9).
Möjlighet att bygga nya bostäder anges i planen. På fastigheten Haren 9 ges möjlighet att bygga sammanlagt tre våningsplan varav de två översta med bostäder. Om bostäder byggs skall friyta för uteplats ordnas i markplan. Parkeringen, får idet fall att parkeringsnormen ej kan uppfyllas, inrymmas på annan fastighet genom avtal eller köp.
Entréplan får dock ej upplåtas för bostadsändamål.
Inom den begränsade volym som inryms inom maximerad taklutning på Konsumfastigheten (Haren 13) finns möjlighet att bygga en grund länga med entresol (1 1/2 plan) för ex.vis bostäder t.ex. utformade som radhus med uteplatser i söderläge. (Illustration i form av situationsplan och tvärsektion visar radhusliknande bebyggelse motsvarar cirka 640 m² + entresol - 8 lägenheter).

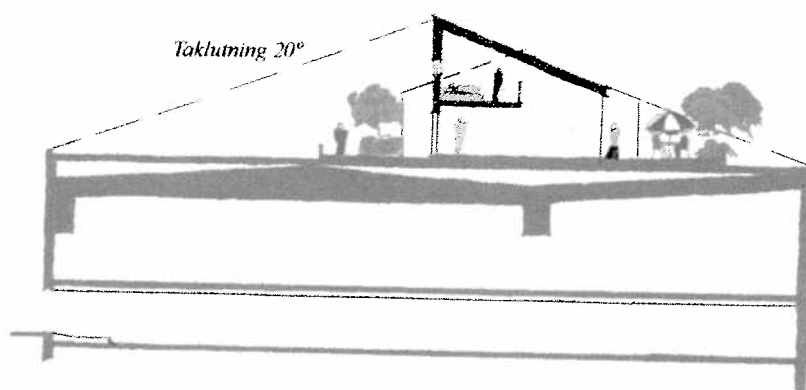
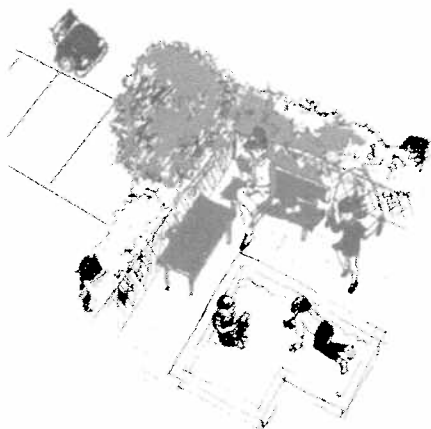


Illustration utvisande snitt genom skisserad bostadslägenhet på konsumfastighetens tak.



Om bostäder byggs på Haren 9 skall del av nuvarande parkering för- ses med friyta för utevistelse. Utform- ningen bör vara lämpad både för barns lek och för äldres rekreation.

Illustrationen visar möjlig utformning på friyta på Haren 9

- **Kommersiell service**

Inom Konsumfastigheten (Haren 13) ryms förutom Konsum Extra, sport-, present- djur- och skoaffär, restaurang, Svensk Kassaservice och separat postservice (liksom postsortering). På fastigheten Haren 9 huserar Koneo, vars affärsinriktning idag är försäljning och service av dataprodukter, kontorsmaskiner, inredning/möbler samt tillbehör/program för data/kontor.

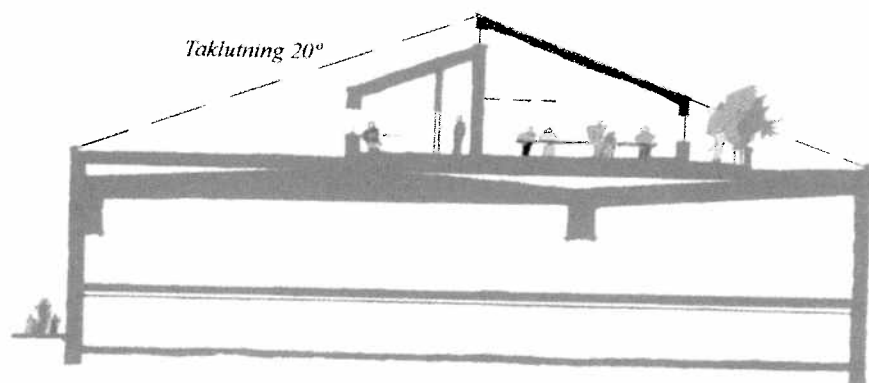
Detaljplanen avser ge möjlighet till mindre utbyggnader på gatumark för entréer och trapphus å Konsumbyggnaden. Likaså skapas en byggrätt för ett café i byggnadens innerhorn mot gården.

Ägaren till konsumfastigheten har planer att i framtiden om möjligt bygga om butiksdelarna till en galleria i två plan förbundna av en rulltrappa el.motsv. Efter en dylik ombyggnad är det troligt att fler butiker kan rymmas inom fastigheten och att serviceutbudet också därmed kan utökas och breddas.



Entrébyggnaden mot Köpmangatan planeras utökas vid framtida ombyggnad för galleria.

Den tillskapade byggrätten om mellan 1 300 och 1 400 m² BTA plus ev. entresol på konsumfastighetens tak skulle kunna nyttjas för uppförande av kontorslokaler för ex.vis specialiserad rådgivning/konsultation alternativt föreningslokaler eller liknande (illustrationen i form av en tvärsektion redovisar styvt 1 000 m² med ev. tillkommande entresol).



Illustrationen visar möjlig takvåning för kontor på konsumfastighetens tak.

Koneo står i begrepp att utöka verksamheten och avser bygga ut verkstad, lager och butiksyta. Företaget har också planer på att bygga ett ytterligare våningsplan för framtida expansion. För detta behövs en utökad byggrätt.

Genom detaljplanen möjliggörs en tillbyggnad av mer än 300 m² affärsyta



- **Tillgänglighet**

Ansträngningar har gjorts för att allmänna lokaler på båda fastigheterna skall vara tillgängliga för rörelsehindrade. Nivåskillnader förekommer på flera ställen inom fastigheten Haren 13 och ramper med maximal lutning om 1:12 har byggts som komplement till trappor och trappsteg. Den sluttande parkeringsplanen/gården upplevs dock fortfarande som ett problem för funktionshindrade.



Till vänster Konsumbyggnadens fasad mot Södergatan. Här planeras ett nytt entré- och trapphus utbyggt på gatumark.

- **Byggnadsgestaltning**

Konsumbyggnaden är en tidstypisk stor sluten volym (från 1963) med platt tak och fasadbeklädnad av ljus korrugerad plåt. Hela gården är asfalterad och används förutom till bilparkering även till inlastning till butikerna, restaurangen och Posten – sammanlagt 4 portar - liksom för uppställning av kundvagnar och kundernas cyklar.

Fastighetsägaren önskar möjlighet att bygga nya entréer mot såväl Södergatan och Köpmangatan som ut mot gården nära Sofiagatan. Vidare önskas byggrätt för planerad cafélokal i innerhörnet mellan restaurangdelen och ingången till entréhallen och Konsum Extra m.fl. butiker. Den nya entrén mot Södergatan skall också innefatta trappa upp till övre planet och inte minst utgöra en rejäl skyltanvisning/annonsering om utefter Södergatan förekommande utbud. De övriga två entréerna ingår i planerna på skapandet av en sammanhängande galleria i två plan. Den utökade entréutbyggnaden mot Köpmangatan krävs för byggande av ramp till bottenplanet i planerad galleria i två plan. Utbyggnaden skall rymma en ramp med erforderlig längd i maximal lutning för rörelsehindrade

Koneo är en tämligen nyligen renoverad byggnad med ett uttryck kanske närmast motsvarande en försäljningslokal på friliggande tomt i ett industriområde eller motsvarande.

Vid ombyggnationen av Konfac, nuvarande Koneo, medgavs mindre avvikelser från gällande detaljplan. Detaljplanen angav byggrätt för uppförande av bostadsbebyggelse i två plan utefter gatorna med viss förgårdsmark redovisad. En full utbyggnad enligt detaljplanen skulle ha slutit kvarteret mot Sofiagatan nästan helt. Så blev inte fallet. En utbyggnad av Koneo kommer att ske intill tomtgräns mot Haren 13 i väster och lämna kvarteret lika öppet mot gatan som idag.

De estetiska värdena kommer att beaktas vid bygglovsansökan.

Det stora behovet av parkeringsplatser kommer att medföra att all obebyggd tomtmark kommer att utgöras av hårdgjorda, förmodligen asfalterade, ytor för biluppställning. Möjlighet att bygga ett parkeringsdäck på fastigheten Haren 13 har skrivits in i planbestämmelserna. Trädplantering föreskrivs i planen för att få in mer grönska men ändå ha kvar så många parkeringsplatser som möjligt. En del av ytbeläggningen på kvarterets gård skall beläggas med lämpligt material, som släpper igenom regnvatten till förmån inte minst för de träd, som skall planteras.

För att i någon mån skapa mer slutna gaturum föreslås förutom alléliknande trädplantering intill tomtgräns även uppförande av rums- och miljöskapande skärmar i tomtgräns mot gata. Detta arrangemang medför också att man stänger gående (och cyklister) ute från att gena över parkeringsgården, med åtföljande risker för konflikter och incidenter, och "tvingar" i stället ut dem på trottoarer och gånggator. I samband med skapande av skärmar kan man gärna också beakta behovet av sittplatser för kort vila alternativt spontana möten till fenomenet "ljugarbänk". För att få kontroll över utformningen; höjd, form, färg, kommer avskärmningar villkoras med bygglovsansökan. (*plank är bygglovpliktiga över 120cm*)



I en ambition att skapa mer slutna gaturum trots utebliven husbyggnation föreslås att skärmar uppsättes i tomtgräns mot gata och att trädalléer planteras eller kompletteras som här utefter Södergatan.

Gator och trafik

- **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

I Gislaveds centrum har under de senaste 25 åren vidtagits en rad trafikförbättrande åtgärder. Köpmangatan har byggts om till gågata (även tillåten för cyklister) liksom begränsade delar av Sofiagatan och Södergatan gränsande mot kvarteret Haren och anslutande till Köpmangatan. Den trafikbild, som idag råder i centrum, bedöms ge en tillfredsställande balans mellan tillgänglighet och trafiksäkerhet.

För angöring av centrum och kvarteret fungerar Sofiagatan och Regeringsgatan. Regeringsgatan liksom Södergatan fungerar som huvudstråk i tätortens trafiksystem.

Varumottagning och kundparkering trängs på den alltför trånga bakgården. Det måste finnas en ambition att effektivisera kundmottagningarna om möjligt till ett gemensamt intag och separera detsamma från kunder, både bilburna och gående för att undvika konflikter/incidenter. Intrycket av bakgård bör så långt som möjligt byggas bort, inte minst med tanke på att kundentréer är lokaliserade mot gården. Grönska på gården efterlyses. Träd är möjliga att plantera utan att inskränka på tillgängliga parkeringsytor.

Trafikbuller

Mot regeringsgatan i söder och konsums parkering i väster bildar möjlig bostadsbyggnation en sluten front mot omgivande gator och därmed trafikbuller. Naturvårdverkets riktlinjer för trafikbuller vid nybyggnad skall beaktas. Bullerdämpande fönster och isolerade fasader blir troligtvis aktuellt. Eventuella uteplatser skall skyddas med tättslutande plank.



Foto illustrerande den sluttande parkeringsplanen och blandningen av p-platser, cyklar, godshantering och kundentré.

En nyckelfråga i alla centrumprojekt är tillskapandet av erforderligt antal p-platser. Lokal parkeringsnorm för centrum enligt beslut i Byggnadsnämnden 1991-12-18:

Bostäder	11 platser/1.000 kvm BTA (Bruttoarea)
Kontor	14 platser/1.000 kvm BTA
Butiker-livsmedel	34 platser/1.000 kvm BTA
Butiker-övriga	19 platser/1.000 kvm BTA
Restaurang	46 platser/1.000 kvm BTA

Samutnyttjanderabatt medges med 20% i centrala delar, där så fastläggs i detaljplan eller i särskild parkeringsutredning.

Det vore en fördel om fastighetsägarna inom kvarteret kunde samordna sin parkering. Idag är parkeringarna separerade utan helt klar anvisning om att så är fallet med skarp nivåförskjutning om mellan en och två decimeter som kan orsaka incidenter vid överkörning. Det känns trångt mellan handikapparkeringsplatsen och ingångsrampen. Rangeringsytan bakom platsen är grundare än normalt, men fungerar förmodligen tack vare att parkeringsrutan är så bred. Vid en eventuell utökning av butiker till en galleria i källaren på konsumfastigheten blir parkeringsbehovet betydligt större. Möjlighet till att bygga parkeringsdäck ges därför i detaljplanen på fastigheten Haren 13.

- **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats återfinns utmed Storgatan intill kommunhuset.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Ledningar återfinns i omgivande gator.

- **Dagvatten**

Dagvattnet leds till befintliga dagvattenledningar. En del av den obebyggda tomtmarken beläggs med vattengenomsläppligt material, inte minst med tanke på de träd som skall planteras.

- **EI** Elledningar finns i omgivande gator.

Gas Gasledning återfinns i Sofiagatan.

- **Avfall**

Det förutsätts att varje fastighetsägare själv på den egna tomten sörjer för källsortering av inom fastigheten uppkommet avfall.

Administrativa frågor

- **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal upprättas för överlåtelse av gatumark. Se vidare i Genomförandebeskrivningen.

- **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vunnit laga kraft.

- **Fastighetsplaner**

Den fastighetsplan för kvarteret Haren som vann laga kraft 1969-08-25 upphör att gälla.

Kommunens behovsbedömning (miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning):

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap, 11-18 och 22§ ska tillämpas om planens

genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan, eftersom den i huvudsak innebär en komplettering och en utökning av byggrätten i mindre omfattning. Det innebär att någon separat miljökonsekvensbeskrivning ej upprättas. Miljöaspekterna redovisas löpande i texten.

Konsekvenser av planens genomförande

3 kap. i Miljöbalken behandlar ”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden”. I kapitlets första paragraf anges bl.a. att markområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Då planen endast förtätas med redan etablerade ändamål och även möjliggör bostadsändamål i linje med övergripande planeringsriktlinjer och mål synes den förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken.

Möjlighet till grönytor är dock ytterst begränsad. I planen föreskrivs att träd skall planteras och att en friyta skall utföras för utevistelse på fastigheten Haren 9 om bostäder skall uppföras på fastigheten. Trafikbuller och avgaser är också uppenbara nackdelar. Friytan skall därför avskärmas och byggnaden skall förses med bullerdämpande glasrutor. Träd kan till viss del förbättra luftkvaliteten.

Den ökade byggrätten anges inte ge någon betydande försämring av befintlig miljö. Se vidare ”Miljökvalitetsnormer”, som framtagits som separat handling.

Fullt utbyggt enligt detaljplanen torde kvarteret komma att alstra litet mer folkliv alla dagar i veckan ”hela dygnet”, då man kan förvänta något mer/större handel, utökat centrumboende och eventuellt föreningsliv eller motsvarande beroende på vad som eventuellt byggs på konsumfastighetens tak.

Med byggrätten fullt utnyttjad torde parkeringsbehovet bli svårt att tillgodose inom kvarteret, även om visst samutnyttjande av parkeringsplatser för boende och arbetande/handlande kan ske. Vid bostadsbyggande skall friytan prioriteras före parkeringytan. Inköp av och/eller samutnyttjande av andra näraliggande parkeringsplatser blir då ett alternativ.

Frågan har ställts om att på kvarteret bygga ett parkeringsdäck. Idag tycks det inte föreligga något behov av fler parkeringsplatser. En utredning, som gjordes 2004 av Bygg & Miljöförvaltningen, visade att det var få parkeringsplatser, som vid något tillfälle hade en beläggning överstigande 80 %. Vid framtida förtätning av centrum kan situationen komma att förändras trots möjligheter till samutnyttjande mellan boende och arbetande/handlande.

Att i efterhand på relativt små ytor bygga upp ett parkeringsdäck mellan befintliga byggnader är en kvalificerad uppgift. Det finns tekniskt enklare alternativ i Gislaveds centrum. Ett parkeringsdäck måste också finansieras. Byggande av p-däck på den kommunala parkeringen i slänten nedanför kommunhuset skulle möjligen kunna finansieras vid ett samtida byggande av bostäder, lokaler och liknande. Ett samtida byggande av bostäder-lokaler och p-däck skulle vara betydligt enklare, inte bara tekniskt, att genomföra än ett bygge av p-däck i redan byggd miljö. Jämförbart alternativ till bygge av p-däck på kv. Haren finns på kv. Tigern; en möjlighet som är fastslagen i detaljplan antagen 1989-05-12, men som ännu inte är utnyttjad. Nivåskillnaden är större på fastigheten Tigern 3 än på Haren 13.

Ett ganska stort tillskott av parkeringar skulle också kunna lösas om personalparkeringar kan lösas på annat håll till förmån för kundparkering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen har varit Kerstin Sundin (t.o.m. okt 2005) och planerare Britt Benjaminsson. Dessutom har stadsarkitekt Fredrik Andersson, planarkitekt Per-Åke Gustavsson, plan-tekniker Britt-Marie Holmbergh och gatuingenjör Ebbe Falk, Tekniska kontoret medverkat i planarbetet.

Förslag till Detaljplan för Kv. Haren fastigheterna Haren 9 och 13 m.fl. i Gislaved.

MILJÖKVALITETSNORMER

Syftet med Miljökvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljökvalitetsnormen är ett gränsvärde som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljökvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande.

I Jönköpings län anses biltrafiken orsaka de största hälsoproblemen, speciellt i tätorter. Problemmiljöer är främst de vid högt trafikerade gator och trafikplatser. De ämnen med koppling till normerna som är i störst behov för bedömningar och eventuella mätningar i länet är kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM 10).

För att bedöma hur detaljplanen klarar fastlagda miljökvalitetsnormer har den s.k. nomogrammetoden tillämpats som rekommenderas i *Fysisk planering och miljökvalitetsnormer* utgiven av Länsstyrelsen i Jönköpings län 2003-08-20.

Hur omfattande trafikökningen blir utefter angränsande gator är svårt att uppskatta men tillbyggnaderna torde inte påverka den totala trafikmängden i någon större omfattning. Problemet med kväveoxider och partikelmängder kommer troligtvis inte att förändras nämnvärt mot dagens situation. Förutom Regeringsgatan är det Södra Storgatan som kommer att påverkas mest av trafiken till och ifrån området. Med hänsyn till trafikmängder bör därför invånarna utefter Södra Storgatan vara dom som är mest utsatta för trafikrelaterade miljöproblem. De trafikmätningar som Gislaveds kommun har utfört utefter Södra Storgatan (Kastanjegatan – Rondellen) visar på trafikmängder 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. 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.

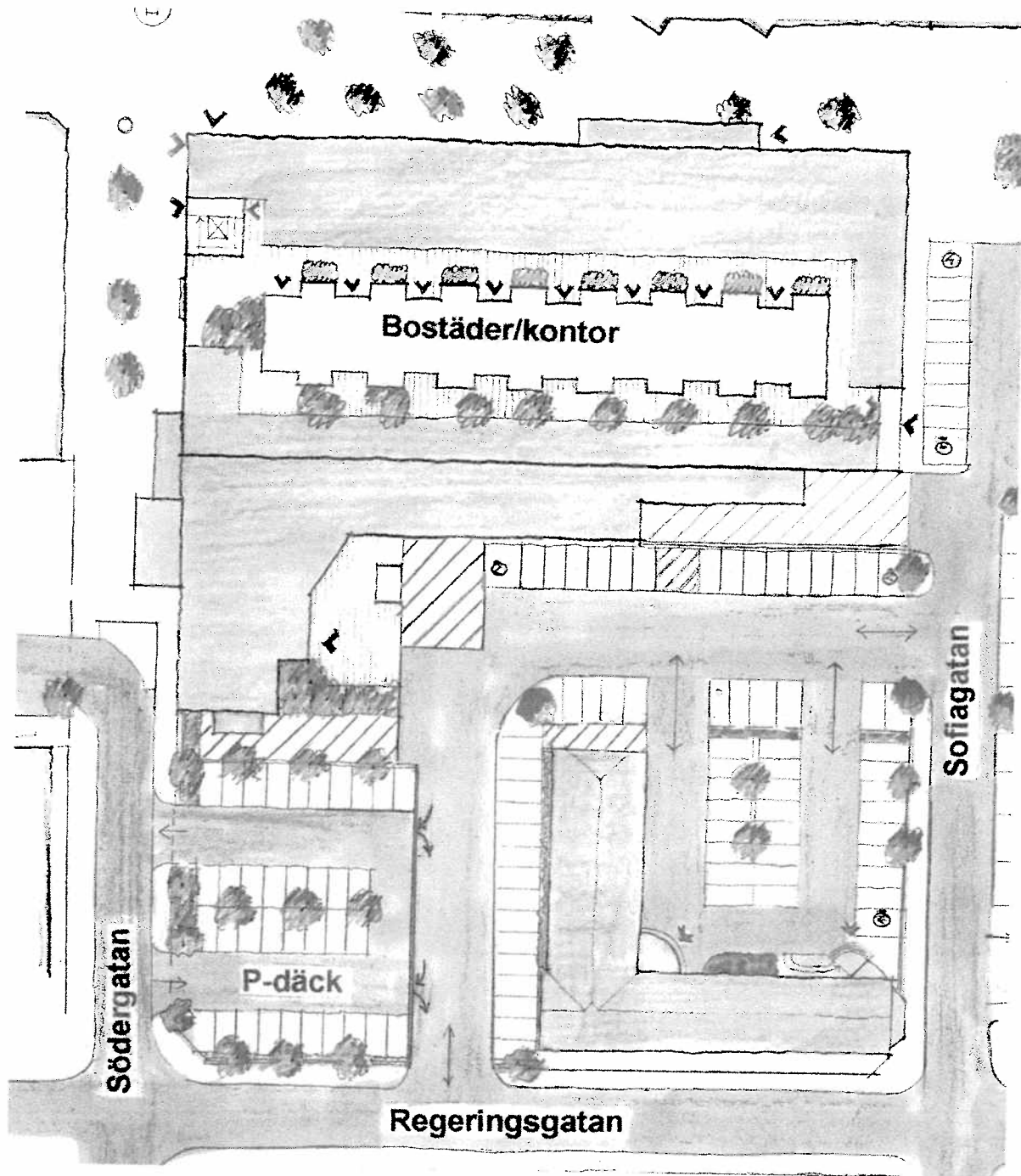
- Vid en trafikmängd på ca 6 700 fordon per dygn längs Södra Storgatan, ett avstånd till väg på 25 m, en emissionsfaktor på 1,4 g/km, och ett bakgrundsbidrag på $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ blir den totala halten NO_2 på ca $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vilket klart understiger miljökvalitetsnormens gränsvärde 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 tänkas påverkas av det nya bostadsområdet. 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.

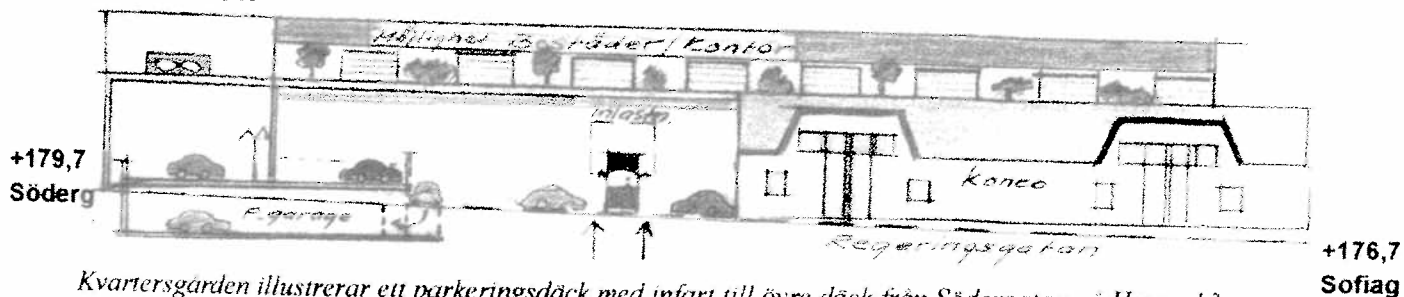
BYGG & MILJÖFÖRVALTNINGEN

Per-Åke Gustavsson

Planarkitekt



Sektion



Kvartersgården illustrerar ett parkeringsdäck med infart till övre däck från Södergatan på Haren 13, där separering av kundparkering, godshantering och gående har eftersträfvats liksom ett helt bilfritt entréområde till konsumfastigheten. Illustrationen innehåller också ett idéutkast till planeteringar av träd och buskar. Sammanlagt 140 bilhoppställningsplatser, varav 5 handikapplatser, innefattas i skissförslaget.

**DETALJPLAN FÖR KV. HAREN I GISLAVED,
FASTIGHETERNA HAREN 9 OCH 13 M.FL. FASTIGHETER I GISLAVED,
GISLAVEDS KOMMUN, JÖNKÖPINGS LÄN**

Planens beteckning	S 202
Antagen av Bmn	2006-04-06
Vunnit laga kraft	2006-05-24
Genomförandetidens slut	2016-05-24

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

- **Tidplan**

Planarbetet påbörjades i april 2005 med upprättande av ett planprogram för kvarteret. Kommunfullmäktige antog den 20 oktober 2005 upprättat planprogram för ovan fastigheter och uppdrog åt Bygg- och Miljönämnden att upprätta detaljplan i enlighet med riktlinjerna i plan

programmet.

Planen hanteras med så kallat enkelt planförfarande och skall efter samrådsskedet antas av Bygg- och Miljönämnden. Planen sändes ut på samråd till länsstyrelsen, berörda grannar och andra som anses ha intresse av planen. Samråd planeras ske under januari-februari 2006. Planen beräknas antas under våren 2006.

- **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år och räknas från den dag planen vinner laga kraft. Detta innebär att bygglov, rivningslov och marklov skall sökas inom 10 år från kommunfullmäktiges laga kraftvunna beslut om antagande. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov m.m.

- **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Gislaveds kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna platser.

Kvarterets fastighetsägare har ansvar för att planen blir genomförd.

- **Tekniska anläggningar**

Allmän platsmark

Planen medger byggrätt på befintlig gatumark. Befintlig gatumark övergår till kvartersmark.

VA-ledningar

Befintliga vatten-, avlopps- och dagvattenledningar förväntas ha erforderlig kapacitet för planerad tillkommande byggrätt i kvarteret. Kommunen ansvarar för eventuell utbyggnad, drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar i gatumark inom planområdet.

- **Gemensamhetsanläggning**

En samverkan mellan fastighetsägarna inom kvarteret välkomnas vad avser anläggande av en gemensam, rationell, säker, estetiskt tilltalande parkeringsplats respektive friyta för utevistelse med möjlighet till fullt samutnyttjande. Gemensamhetsanläggningen berör fastigheterna Haren 9 och 13. Vid en ändring av markanvändningen från handel till bostäder på fastigheten Haren 9 skall friyta för utevistelse anläggas.

Fastighetsrättsliga frågor

- **Allmänt**

Fastigheten Haren 13 (Konsumfastigheten) bereds möjlighet att bygga ut på gatumark i begränsad omfattning för entré- och trapphusändamål. All gatumark ägs av kommunen. I avtal regleras på vilket sätt detta skall ske rent fastighetsrättsligt.

- **Marköverföringar**
Köpeavtal upprättas mellan ägaren till fastigheten Haren 13 och Gislaveds kommun vad avser de delar av gatumarken, som ges byggrätt i planen. Ägaren till fastigheten Haren 13 ansöker om fastighetsbildning.
- **Ledningsrätt**
Ansvaret för att trygga rättigheten för befintliga el- och teleledningar åvilar respektive ledningsinnehavare.

Ekonomiska frågor

- **Planekonomi**
Kvarterets fastighetsägare delar på kostnaden för upprättande av detaljplan enligt särskilt avtal.

Tekniska frågor

- **Tekniska utredningar**
Grundkartan har uppdaterats. Nyplanterade träd utefter gångatorna på Köpmangatan, Södergatan och Sofiagatan har mätts in.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av planerare Britt Benjaminsson i samråd med kommunens mark- och exploateringsenhet och Tekniska kontoret.

Gislaveds kommun
Bygg- och miljöförvaltningen

2006-02-20