

Detaljplan för del av
Gislaved 1:27
m.fl. fastigheter i Gislaved

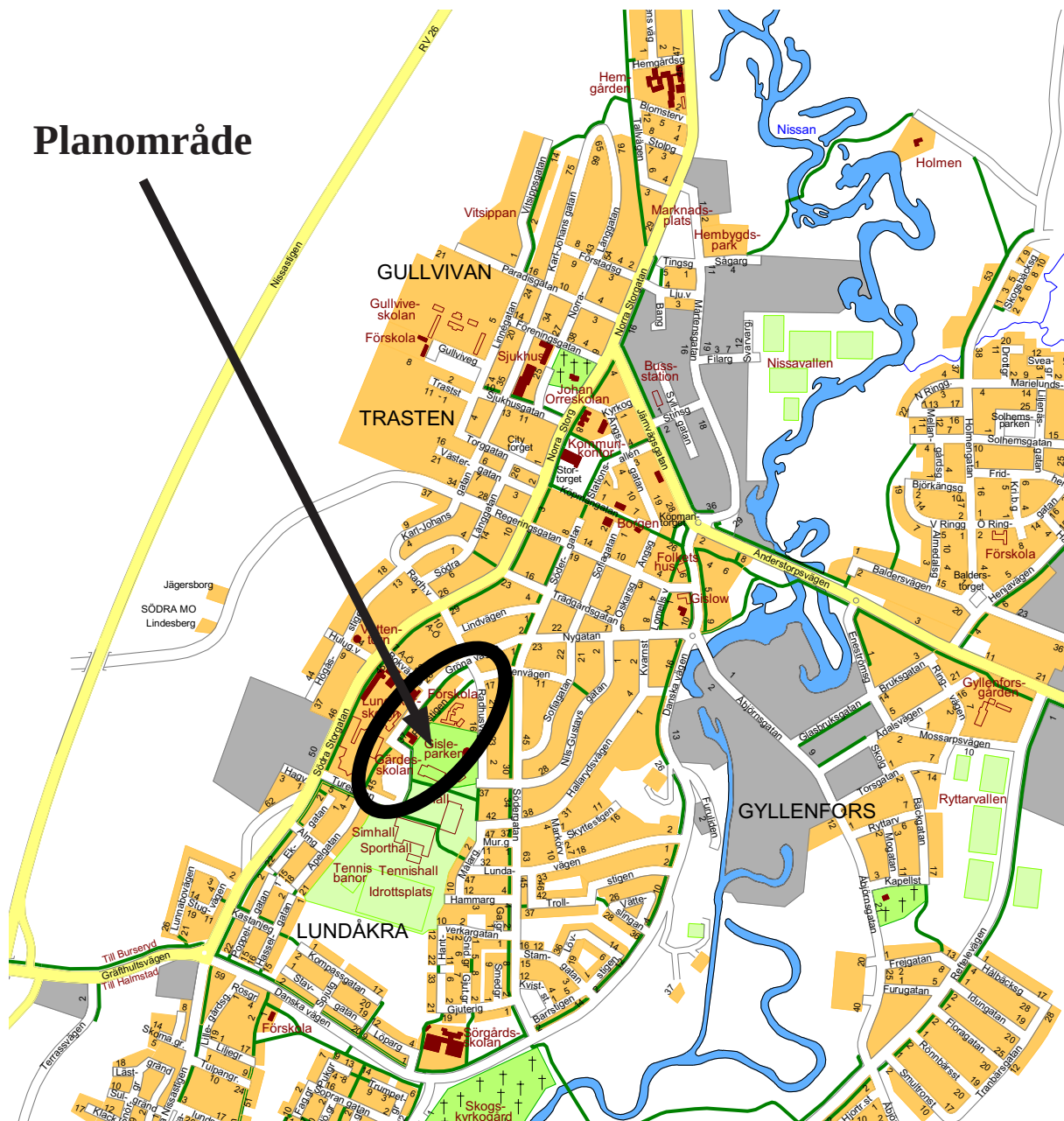
GRÖNA VÄGEN PARKSTIGEN



**PLANBESKRIVNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE
UPPRÄTTAD MARS 2009
REVIDERAD NOVEMBER 2009**

Innehåll	
GRÖNA VÄGEN PARKSTIGEN	5
PLANBESKRIVNING	5
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	6
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER	8
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	15
EKONOMISKA FRÅGOR	16
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	16
BEHOVSBEDÖMNING	22
MILJÖKVALITETSNORMER	25
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	27
UTLÅTANDE	32

Planområde



Planens beteckning	S 211
Antagen av Kf	2010-01-28
Vunnit Laga kraft	2010-02-26
Genomförandetiden slut	2015-02-26

Detaljplan för del av Gislaved 1:27 m.fl. fastigheter i Gislaved Gislaveds kommun, Jönköpings län

GRÖNA VÄGEN PARKSTIGEN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget har upprättats för att fullfölja intentionerna i ”Planprogram för Gisleområdet” (antaget av kommunfullmäktige 2007-12-13). Enligt planprogrammets riktlinjer ska södra delen av kvarteret Rönnen utvecklas för skola och kultur. Norra delen av kvarteret ska utvecklas för bostadsändamål.

Nuvarande sträckning av Gröna vägen skall delvis förändras. Sträckan utefter Lundåkerskolan skall flyttas närmare Parkgården och Gisleparken. Detta innebär att angöringen till Parkgården också ska förbättras. Flyttningen av gatan innebär att ”entréstråk” för gående kan anläggas utefter Lundåkerskolan.

PLANDATA

Läget

Planområdet är beläget mellan Gröna vägen, Parkstigen och Radhusvägen i Gisle. I direkt anslutning till området ligger Gisleparken, Parkgården, Lundåkerskolan och Gislaveds Gymnasium.

Areal

Planområdets totala areal är på cirka 3 ha.

Markägoförhållande

Rönnen 1 och Rönnen 8 ägs av privata fastighetsägare. Gislaved 2:73 ägs av stiftelsen Gisleparken, fastigheten ligger endast i begränsad omfattning inom planområdet. I övrigt ägs marken av Gislaveds kommun. De fastighetsägare som anses berörda av planförslaget finns upptagna i fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

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

Planprogram

Planprogram för Gisleområdet antogs av kommunfullmäktige 2007-12-13. Enligt planprogrammets riktlinjer ska södra delen av kvarteret Rönnen utvecklas för skola och kultur. Norra delen av kvarteret ska utvecklas för bostadsändamål. Nuvarande sträckning av Gröna vägen skall delvis förändras. Sträckan utefter Lundåkerskolan skall flyttas närmare Parkgården och Gisleparken. Detta innebär att angöringen till Parkgården också ska förbättras. Flyttningen av gatan innebär att entréstråk kan anläggas utefter Lundåkerskolan.

Detaljplaner

För planområdet finns flera gällande detaljplaner S 48 (antagen 1953-03-17), S 58 (antagen 1958-02-28), S 93 (antagen 1963-02-19), S 76 (antagen 1960-08-23), S 114 (antagen 1967-10-30) och S 140 (antagen 1974-10-02)

Övriga kommunala beslut

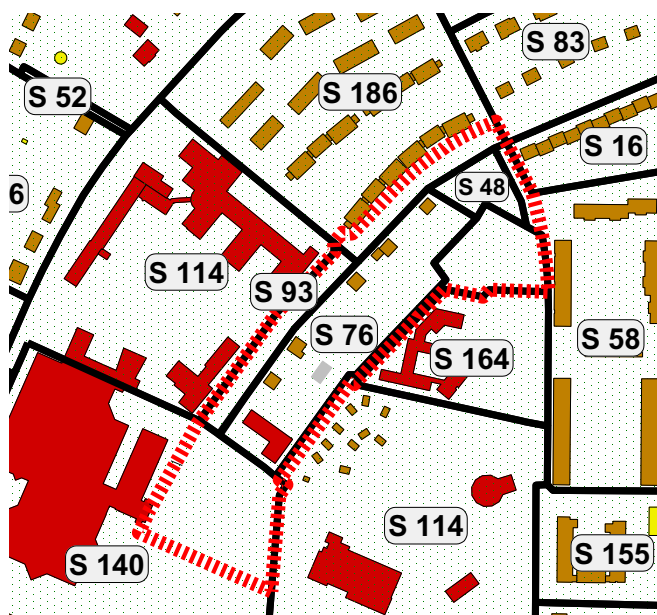
Gång- och cykelvägsplan (antagen av kommunfullmäktige 2006-12-14). Inom planområdet finns det gång- och cykelväg anlagd utefter Gröna vägen och Parkstigen. Enligt gång- och cykelvägsplanen skall ny gång och cykelväg anläggas utefter Bokvägen, norra delen av Gröna vägen, Nygatan och Radhusvägen. Utefter Nygatan är gång och cykelvägen redan byggd.

Parkeringsnorm för Gislaveds kommun (antagen av byggnadsnämnden 1991-12-18). Normen anger behovet av bilplatser för olika verksamheter, däribland bostäder och skolor. Behovet av bilplatser per 1 000 m² bruttoarea är enligt normen 11 bilplatser för bostäder. För skolor kan som överslagsberäkning 5 bilplatser per 1 000 m² bruttoarea användas men enligt normen föreslås särskild utredning för varje byggprojekt.

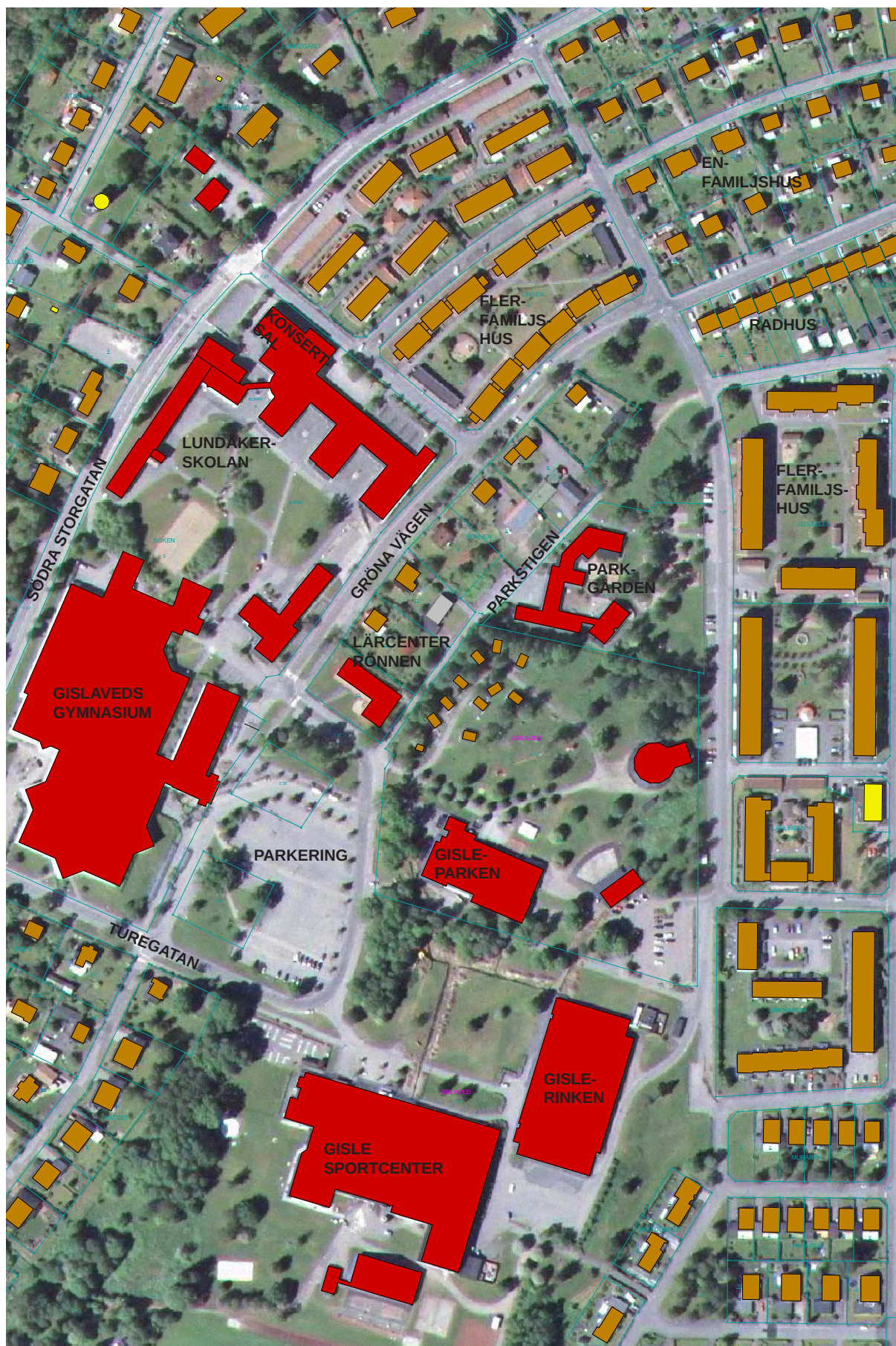
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

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



NUVARANDE DETALJPLANER



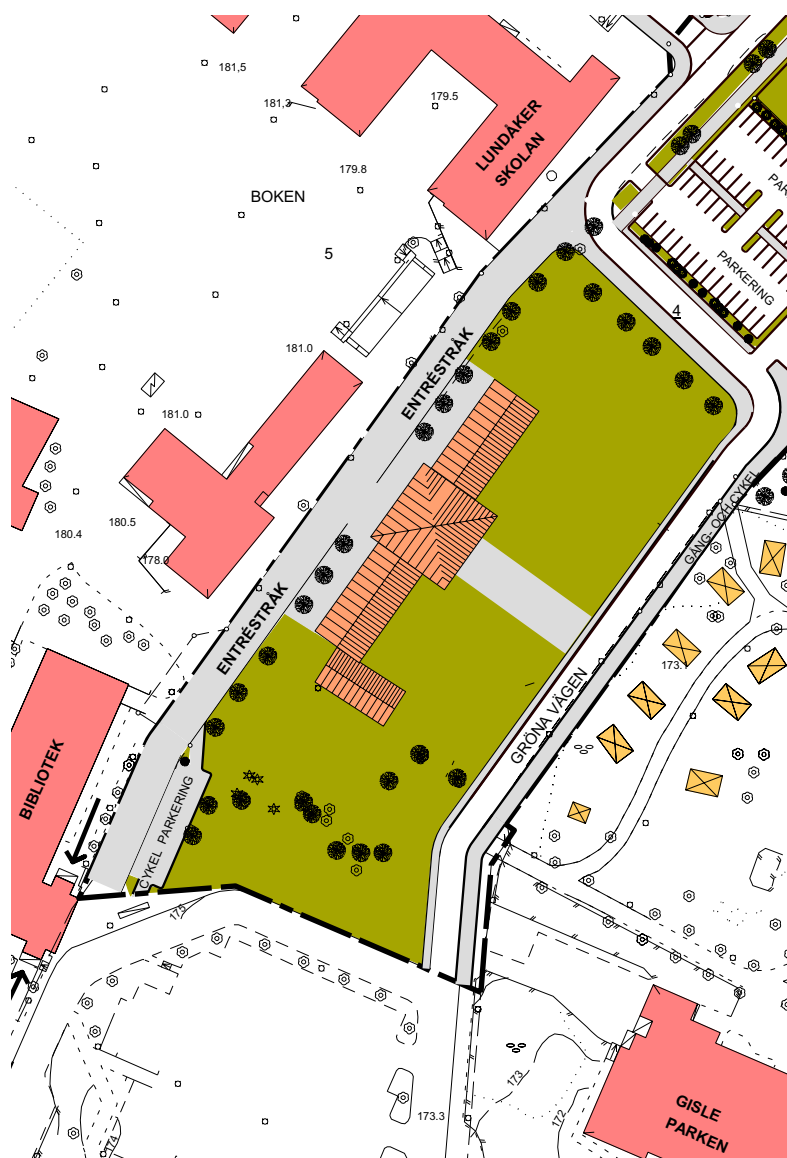
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER

Mark, vegetation

Inom planområdet finns lite varierade markförhållanden. Höjdskillnaden uppgår till drygt fem meter. Högst är terrängen utefter Gröna vägen och en lutning sker mot öster. Längs i norr finns ett parkområde med inslag av några stora träd mestadels ekar men även några björkar. Ekarna är gamla och stora och bör i möjligaste mån behållas. Centrala delen av planområdet består av "normal" villabebyggelse med gräsmattor, buskar, häckar och några träd. I söder finns ytterligare ett litet parkområde med några solitärträd av varierande trädslag. Gruppen med träd bör om möjligt bevaras. Genom området leder Gröna vägen och längs i söder av planområdet ingår en del av nuvarande parkeringsyta. Utefter gatan har tidigare funnits träd planterade men kvar finns nu endast några få träd längst i norr. Gröna vägen och dess förlängning Nygatan håller på att byggas om för att skapa en dräglig situation för oskyddade trafikanter. Gatorna kommer att förses med gång- och cykelväg.

Områdets centrala del som är bebyggt med bostäder är idag planlagt som område för bostads- och industriändamål. Parkområdet i norr och delvis är grönområdet utefter Gröna vägen planlagt för park. Gröna vägen är planlagd för gatumark och delar av området öster om gatan är planlagd för gatumark. Området söder om Lärcenter Rönnen är planlagd för allmän plats gata eller torg

Utanför planområdet, i söder, finns en stora parkering. I väster ligger Lundåkerskolan med ett litet grönområde centralt i området. i norr gränsar planområdet till villor, radhus och lägenheter med stora inslag av grönt. I öster gränsar området till förskolan Parkgården och Gisleparken. I parken finns stora gröna områden och med inslag av träd. Utefter Parkstigen finns flera träd, bl.a. ekar, björkar och alar.



SKISS: SKOLA/KULTUR

Området skall användas för skola och kultur men kan i begränsad omfattning användas för t.ex. kommunikation och parkering.

Förändringar

Intentionen för planområdet är att användningen skall vara bostäder (B) i norra delen av området. Dels på de två nordligaste fastigheterna som är bebyggda med enfamiljshus och dels parkområdet i norr. Förutom bostäder kommer det var tillåtet att använda området för kontorsverksamhet (K). För att karaktären av öppen yta där människor har möjlighet att röra sig i området ska kvarstå bör inte bebyggelsen vara sluten. Exploateringsgraden begränsas till 30 procent. I övrigt begränsas exploateringsgraden av hur parkeringsplatserna kan lösas. Parkeringarna skall lösas på egen fastighet eller om detta inte är möjligt genom avtal med närliggande fastighetsägare. Antalet parkeringsplatser för olika verksamheter ska utgå från parkeringsnorm för Gislaveds kommun. Solitärträden av ek bör sparas och får inte avverkas utan marklov men björkarna kan avverkas om behov finns.

I södra delen av området avsätts området för skola (S) kultur (R) idrott (Y) friluftsområde (N). Intentionen är att området i första hand skall användas för skola och kultur i enlighet med syftet planprogrammet. För att möjliggöra ev. byggnation av evenemangshall eller för att delar av området för vandrarhem eller annan övernattningsplanläggs även området för idrott och friluftsområde. Dels berörs de områden som är bebyggda med enfamiljshus men även där Lärcenter Rönnen är byggd samt det lilla parkområdet i söder kommer att ingå. Detaljutformning av området och placering av byggnaderna är inte bestämt i nuvarande skede. För att tillgodose parkeringsbehovet för skola och kultur kan mindre ytor för parkering anläggas inom detta område. Intentionen är dock att parkeringsbehovet i möjligaste mån skall klaras inom övriga parkeringsytor.

Centralt i området mellan bostadsområdet och skolområdet kommer gatan att byggas. Gatan byggs närmare Parkgården och Gisleparken än nuvarande gata. I närheten av Parkgården och Lundåkerskolan kommer parkeringar att anläggas. För att begränsa störningar från bilarna på parkering ska nödvändiga åtgärder vidtas mot angränsande bostadsområde.

De solitärträd som anses vara värda att bevara skall om möjligt behållas. Ekarna markeras på plankartan med bestämmelse om att de inte får avverkas utan att lov.

Konsekvenser

Marken i norr där det idag är gräsmatta kommer att bli mer ianspråktagen än dagens situation, dels med bostadsbebyggelse och dels som parkeringsyta. Det finns mycket grönytor i närheten i bl.a Gisleparken så det bör inte bli några negativa konsekvenser när området tas i anspråk. Bostadsområdet och parkeringsytan i söder kommer att förändras till område för skola/kultur. Troligtvis kommer större ytor att bebyggas och en del ytor hårdbeläggas men stora delar av området kommer med all sannolikhet att anläggas med träd, buskar och gräsmatta.

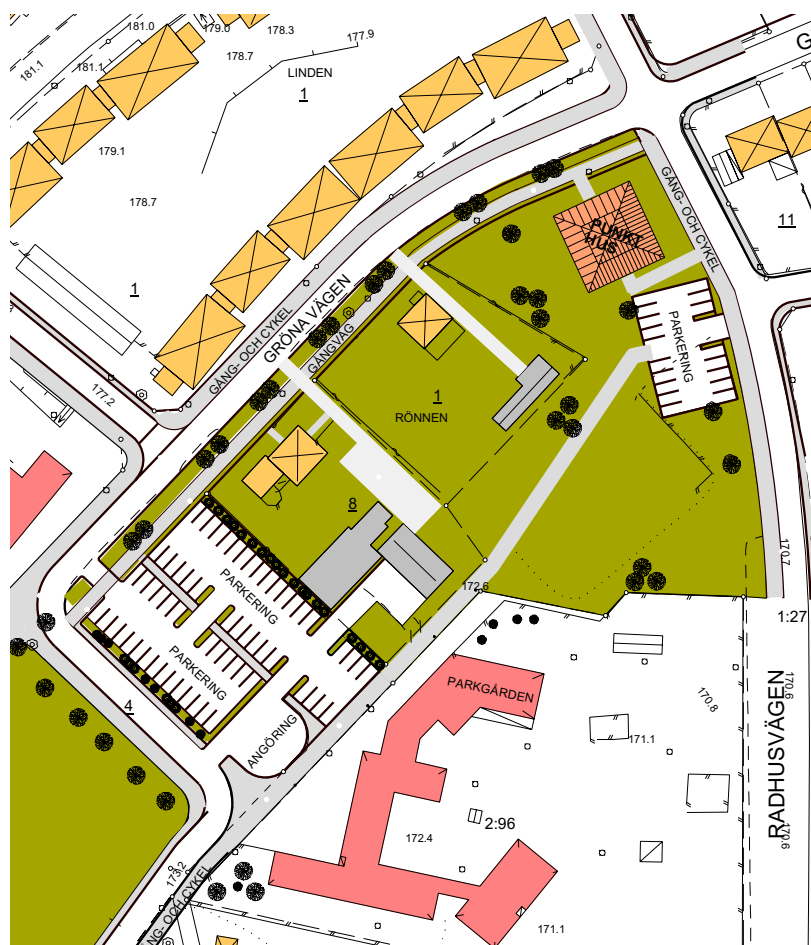
Bebyggelse

Centralt i området finns idag fem enfamiljshus, där fyra är byggda på 1920- och 1930-talet och ett på 1940-talet. På fastigheten Rönnen 13 i Lärcenter Rönnen bedrivs undervisning i tillfälliga lokaler som har tidsbegränsat bygglov för nuvarande verksamhet. Enfamiljshuset som tidigare fanns på Rönnen 4 är numera rivet.

Västra delen av planområdet gränsar till Gislaveds Gymnasium och Lundåkerskolan som är högstadium. Gymnasiet har huvudsakligen byggts under första delen av 1990-talet. Någon byggnad finns kvar från tidigare Gymnasieskola och om och tillbyggnader har skett i senare skede. Lundåkerskolan är ursprungligen uppförd 1949 (Gislaveds bebyggelseinventering

2008, Jonny Engström, John Pantzar) men flera om och tillbyggnader har skett genom åren.

Utefter norra delen av planområdet finns flera byggnader som inrymmer lägenheter och radhus. Radhusen i kvarteret Mästaren i gult tegel byggda 1950 (Gislaveds bebyggelseinventering 2008, Jonny Engström, John Pantzar). Lägenheterna i kvarteret Linden utmed i rött tegel byggda 1955 (Gislaveds bebyggelseinventering 2008, Jonny Engström, John Pantzar). Lägenheterna i kvarteret Gesällen är byggda 1956. Byggnadernas och områdenas ursprungliga karaktär är väl bevarade även om vissa ombyggnader har skett. I kvarteret Linden är det tillåtet att bygga i två våningar men på byggnaderna utmed Gröna vägen tillkommer också ett suterrängplan vilket i praktiken innebär att byggnaderna är tre våningar utmed gatan. I kvarteret Gesällen är det tillåtet att bygga i tre våningar och befintliga flerfamiljshusen är byggda i tre våningar.



roll i stadsbilden. Byggnaderna får inte placeras i direkt anslutning till gatan varför det blir förbud att bygga utmed gatan. Byggnaderna bör inte placeras närmare gatan än omgivande bebyggelse. Någon exakt placering och precisering av utformning av bebyggelsen görs inte i planskedet. Bestämmelserna innebär att fastigheterna Rönnen 1 och Rönnen 8 kan bebyggas på motsvarande sätt.

När området för skola/kultur ska tas i bruk kommer troligtvis befintlig bebyggelse att rivas. Utformningen och placering av byggnader bestäms inte i planskedet. Det är framtida behov som kommer att avgöra detta. För att området skall behålla och öka sin attraktivitet är det viktigt att byggnader utformas med hög estetisk kvalitet.

Konsekvenser

Området förtätas när parkområdet tas i anspråk för bostadsändamål och området blir ”helare” när området i norr bebyggs. Området med skola och kultur kommer naturligt att knytas till övrigt skolområde med entré- och vistelseområden naturligt mellan olika utbildningslokaler.

Verksamheter

Inom planområdet på fastigheten Rönnen 8 har Gislaveds Sotningsdistrikt HB lokaler och på fastigheten Rönnen 1 finns frisörsalong. I övrigt finns inga verksamheter inom området. I södra delen av planområdet bedrivs undervisning i Lärcenter Rönnen. Huvudsakligen vuxenutbildning.

Väster om planområdet bedrivs gymnasieutbildning och högstadietutbildning i Gärdes- och Lundåkerskolan. Öster om planområdet i Parkgården bedrivs förskola. I Gisleparken bedrivs ett stort antal verksamheter såsom skolrestaurang, bowlinghall, ungdomens kulturhus, nöjes/dansrestaurang, konferensverksamhet, teater m.m. inom Gisleparkens område bedrivs uthyrningsverksamhet i tio små stugor. Söder om planområdet finns Gislerinken (ishall) Gisle Sportcenter (sim- och sporthall m.m.).

Förändringar

Framtida planer är att norra delen av planområdet skall planläggas för bostäder. Sotningsdistriktets nuvarande verksamheter i kan betraktas som kontorsverksamhet och bör även i fortsättningen kunna bedrivas inom fastigheten. För att även i fortsättningen möjliggöra kontorsverksamhet (K) inom aktuellt område tillförs även denna användning för aktuellt område. Däremot ska inte området användas för några övriga verksamheter. I södra delen utvecklas området för skola, kultur, idrott och friluftsverksamhet. Några andra verksamheter skall inte inrymmas i denna del av området.

Konsekvenser

Den verksamhet som sotningsdistriktet idag bedriver i norra delen av planområdet kan inte betraktas som särskilt störande för omgivningen. Det är framförallt företagets 6-7 bilar som kan störa. För kontorsverksamheter är det framförallt trafiken som kan bli störande men till områdets totala trafikmängder bör denna trafik att bli måttlig. Det inte rimligt att i framtiden bedriva industriverksamheter i området som är helt omgivet av bostäder och utbildningsverksamhet.

Gatunät och parkering

Planområdet är lätt att angöra. Via Södra Storgatan kan området nås från Radhusvägen, Bokvägen och Turegatan. Från planområdet är det drygt en kilometer till väg 26 mot söder och väg 27 mot norr. Genom området leder Gröna Vägen. Trafikmatningen till Gisleområdet sker i huvudsak via Turegatan men området nås även via Gröna Vägen. Via Turegatan matas även Busstrafiken in i området. En speciell busslinga med busshållplatser finns i anslutning till Gislaveds Gymnasium.

Parkstigen som delvis går igenom östra delen av området, är en gång- och cykelväg som i södra delen används som infartsgata till Parkgården. Den används av personalen, föräldrar som lämnar och hämtar barn men även för godstransporter till förskolan. I anslutning till Parkgården mot bostadsfastigheterna finns parkeringsmöjligheter. Bostäderna inom planområdet angörs via Gröna vägen.

Parkering sker på stora parkeringen öster om Gislaveds Gymnasium. En liten parkering finns anlagd utefter gröna vägen söder om Lärcenter Rönnen och en liten provisorisk parkering finns anlagd i anslutning till Parkgården. Utefter Gröna vägen används vissa delar av parkområdet mot bostäderna för parkeringsändamål

Förändringar

Sträckningen av Gröna vägen kommer att förändras. Gatan kommer att ledas närmare Parkgården och Gisleparken och mynnar ut på södra delen av Parkstigen i anslutning till Lärcenter Rönnen. Gatans utformning får inte inskränka på möjligheten att förbättra och tydliggöra entréerna till Parken Sportcenter och Gymnasiet utan i stället möjliggöra att entréerna kan förbättras. Nuvarande stäckning av Gröna vägen används därmed i stället som entréstråk för gång- och cykeltrafikanter. Det är viktigt att stråket blir fredat från biltrafik. Förutom från den trafik som skall hämta och lämna varor i området vilket inkluderar biblioteksbussen. Utformningen av gatan och gatans sträckning anpassas till planprogrammets intention.

Parkeringsplatser kommer att anläggas i anslutning till Parkgården och i anslutning till korsningen mellan Bokvägen och Gröna vägen. Parkeringarna ska förbättra parkeringsmöjligheter för besökare till Parkgården men även för besökare till Lundåkerskolan och Konsertsalen. In- och utfart från fastigheten Rönnen 8 ska anordnas via denna parkering i stället för nuvarande in- och utfart via parkstigen. Parkeringsplatser kan även anläggas inom området som planläggs för skola/kultur. Placering och utformning av byggnader och utemiljö samt parkeringsbehov styr hur dessa parkeringar utformas. Inom området som planläggs för bostäder krävs att parkeringsplatser anläggs för de boendes behov i enlighet med gällande parkeringsnorm.

Konsekvenser

För att kunna skapa ett bilfritt entréstråk utefter delar av nuvarande gata och därmed kunna knyta samman det nya området för skola/kultur med övriga skolområden kommer sträckningen av Gröna vägen förändras. Den nya sträckningen gör att mer lättillgängliga parkeringsplatser tillskapas för Parkgården Lundåkerskolan samt Konsertlokalen. Det är inte optimalt för barnen på förskolan att Gröna vägen anläggs närmare skolan men lek och område för utevistelse ligger på motstående sida om Parkgården. Både ur trafik och hälsoperspektiv torde därför utförandet bli helt acceptabelt.

Gång och cykeltrafik

Inom planområdet finns det gång- och cykelväg anlagd utefter Gröna vägen. Parkstigen är också gång- och cykelväg även om den används som infart till Parkgården. Gång- och cykelväg finns också anlagd utefter Turegatan, förbi Gisle Sportcenter samt förbi Gisleparken, mellan Gröna vägen och Radhusvägen. Utefter Gröna vägens västra sida finns också trottoar.

Förutom att de oskyddade trafikanter använder trottoarer samt gång- och cykelvägarna så används gatuområdet på Gröna vägen som kommunikationsstråk. Framförallt är det när skolan börjar och slutar som gatan används. Mellan Lundåkerskolan och gymnasiet finns idag ett kommunikationsstråk där många människor rör sig ut på Gröna vägen innan de ger sig ut till skolor och fritidsanläggningar. Eleverna rör sig även fram och tillbaka mellan Lundåkerskolan, Gymnasiet, Sportcenter, Gislerinken och Gisleparken.

Förändringar

Utefter nuvarande sträckning av Gröna Vägen i anslutning till Lundåkerskolan ska anläggas ett "entréstråk" där inte biltrafik får förekomma. Stråket skall anläggas inom kvartersmarken. Någon exakt placering och utformning görs inte i planskedet. Både ur trafiksäkerhetssynpunkt och för att tydliggöra entréerna i området är det viktigt att stråket utformas estetiskt tilltalande. Enligt gång- och cykelvägsplanen skall ny gång- och cykelväg anläggas utefter Bokvägen, norra delen av Gröna vägen, Nygatan och Radhusvägen. Utefter delar av Nygatan är gång- och cykelvägen redan byggd. Det är framförallt gång- och cykelvägen utmed Gröna vägen som påverkar planförslaget men även utmed Radhusvägen skall utrymme för gång- och cykelväg tillskapas. För att säkerställa att gång- och cykeltrafik skall kunna ta sig mellan Radhusvägen och Parkgården avsätts område för detta inom området för bostäder. Gång- och cykelvägens placering får till viss del justeras för att möjliggöra anpassning till framtida bebyggelse. Utformning av gång- och cykelvägar samt trottoarernas utformning och sträckning måste ses i ett större perspektiv än planområdet. Det är viktigt att oskyddade trafikanter naturligt och säkert kan angöra och ta sig igenom detsamma då det används under stora delar av dygnet under alla årstider. Framtida utformning av gång- och cykelstråk måste anpassas så att oskyddade trafikanter i möjligaste mån använder anvisade stråk.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns utefter Södra Storgatan i anslutning till Lundåkerskolan. Hållplatserna angörs av ett flertal olika bussturer. Ett flertal av bussarna angör busshållplatsen i anslutning till Gislaveds Gymnasium, inne i Gisleområdet under skolutgången.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning (A. D. Markkonsult 2009-04-03) visar att naturlig sand och morän har gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper. Nya byggnader kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor, utbredda grundplattor, etc i naturlig oorganisk jord eller ny kontrollerad fyllning. Eftersom undersökningen är översiktlig ska varje enskilt byggprojekt föregås av en detaljundersökning.

Radon

Radonundersökning (A. D. Markkonsult 2009-04-03) visar att området ligger inom normalriskmark. Byggnader bör uppföras i radonskyddat utförande.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom planområdet finns inga fornminnen eller kulturminnen registrerade.

Vatten, avlopp och Dagvatten

I befintlig gatumark utefter Gröna Vägen ligger vatten- avlopps- och dagvattenledningar. På en begränsad del av Parkstigen finns vatten- avlopp och dagvatten nergrävda och längs en större sträcka finns det dagvattenledningar. Enligt geoteknisk undersökning (A. D. Markkonsult 2009-04-03) är Möjligheten för lokalt omhändertagande av grundvatten genom infiltration/perkolation begränsade inom området beroende på moränens finkorniga sammansättning och fasta lagring samt det ringa. Dagvattenledningarna håller på att läggas om för att dagvattnet i framtiden skall ledas till nyanlagd dagvattendamm söder om idrottsplatsen.

El Tele och Gas

El- och teleledningar finns dragna på ett flertal ställen i området. Dels finns ledningar dragna utefter Gröna vägen, Parkstigen och Radhusvägen men även i öst- västlig riktning genom området och diagonalt genom parkområdet finns flera ledningar nergrävda. Gasledningar ligger i marken på en begränsad del av Gröna vägen. Ledningen försörjer fastigheter i kvarteret Linden.

Närvärme

Söder om Gisle sportcenter ligger en värmeanläggning som försörjer flera byggnader inom Gisleområdet med värme. Kulvertar för ändamålet finns bl.a. nergrävda utefter delar av Parkstigen och Gröna vägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen har varit planarkitekt Per-Åke Gustafsson. Dessutom har konsulterande stadsarkitekt Stefan Nylén, plantekniker Britt-Marie Holmberg, bygglovingenjör Ulf Edenberg, miljö- och hälsoskyddsinspektör Elisabet Pagacz, mbk-ingenjör Bengt-Olof Johansson, bygg- och miljöförvaltningen; gatuingenjör Ebbe Falk, projektingenjör Peter Edvinsson, tekniska kontoret; Utvecklingsledare Agneta Åhsberg barn- och utbildningsförvaltningen; fastighetsingenjör Carina Karlsson fastighetskontoret; samt mark- och exploateringschef Malin Svenningsson mark- och exploateringsenheten deltagit i arbetet.

Planens beteckning	S 211
Antagen av Kf	2010-01-28
Vunnit Laga kraft	2010-02-26
Genomförandetiden slut	2015-02-26

**Detaljplan för del av
Gislaved 1:27 m.fl. fastigheter i Gislaved,
Gislaveds kommun, Jönköpings län
GRÖNA VÄGEN PARKSTIGEN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Avtal

Den blivande kvartersmarken inom Gislaved 1:27 som planläggs för bostäder och som ägs av kommunen kommer att säljas till en exploatör. Köpeskillingen, vem som betalar för olika åtgärder och eventuella ersättningar kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

Tidplan

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

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätt

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

Allmän platsmark

Kommunen är skyldig att inom detaljplanelagt området, där kommunen är huvudman, iordningsställa allmänna platser så att de kan användas för avsett ändamål. Inom planområdet gäller detta för gatumark, parkering och parkmark

Marköverföringar

De marköverföringar som är aktuella för planområdet i enledningsskedet gäller överföring av mark från Gislaved 2:73 till Gislaved 1:27, för anläggande av gata/gång- cykelväg utmed nuvarande Parkstigen.

Fastighetsplan

I samband med antagandet av detaljplanen upphävs fastighetsplaner för Rönnen 1 (fastställd 1945-09-12), för Rönnen 8, Rönnen 9, Rönnen 11, Rönnen 12, Rönnen 13 (fastställd 1961-08-04) samt för Boken 5 (fastställd 1969-08-08), med stöd av 6 kap. 14 § plan- och bygglagen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnad

För att fastställa fördelning av ansvar och kostnader och arbete mellan parter i samband med upprättande av detaljplanen har plankostnadsavtal upprättats mellan bygg- och miljönämnden och kommunstyrelsen. Plankostnad för fastigheterna Rönnen 1 och Rönnen 8 tas ut genom planavgift i samband med bygglov/bygganmälan

Kostnader - intäkter

Intäkter som området genererar är köpeskilling för den blivande kvartersmarken inom Gislaved 1:27 och kostnader för området administrationskostnad, fastighetsbildning, iordningställande av gata m.m. Kommunens intäkter för vatten och avlopp tas ut i form av anläggningsavgift enligt taxa. Kostnader för utförande av ny sträckning av Gröna vägen är enligt tekniska kontoret beräknat till ca 1,9 milj. kr. och för anläggande av parkerings ca 1,1 milj. kr.

Finansiering

Projektet kommer att finansieras genom kommunens investeringsbudget.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

El- och teleledningar

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

VA-ledningar

Gislaveds kommun ansvarar för nödvändig utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Anslutningspunkter finns i befintlig fastighetsgräns varför ingen ytterligare utbyggnad erfordras. Dagvattenledningarna håller på att läggas om för att dagvattnet i framtiden skall ledas till nyanlagd dagvattendamm söder om idrottsplatsen.

Parkeringsplatser

Fastighetsägaren ansvarar för att tillräckligt antal parkeringsplatser kan ordnas. Parkeringsbehovet är beroende på vilken verksamhet som etableras. Frågan prövas i samband med behandling av bygglov.

Medverkande tjänstemän

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

Per-Åke Gustafsson

Planarkitekt

Gislaved 2009-05-26

BEHOVSBEDÖMNING

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 5 kap 18 § i plan och bygglagen (PBL) och enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB).

För att utreda om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan för vissa utpekade ändamål görs en behovsbedömning. Som underlag för bedömningen har använts en checklista som behandlar förutsättningarna på platsens samt vilken påverkan genomförandet av projektet förväntas ge.

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

Platsens förutsättningar

Stora delar av planområdet används för bostadsändamål. Begränsade delar av området används för skoländamål och parkering. I norra och södra delen av planområdet finns små parkområden med enstaka stora träd. Utefter västra delen av området ligger Gröna vägen som är norra länken till Gisleområdets parkering.

Programmets styrande egenskaper

Planens intention är att södra delen av planområdet skall användas för skola/kultur och den norra delen för bostäder. Gröna vägen skall delvis ledas om genom planområdet. Planen kommer att reglera byggnadshöjder och exploateringsarea för bostäderna. Gestaltungsfrågor kommer att styras i samband med bygglov. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt. Det område som skall användas för gatumark anges i förslaget. Även delar av ytorna som skall användas för parkering kommer att anges. Parkeringsytor för bostäder och skolområde kan ingå i respektive område utan att definieras.

Programmets tänkbara effekter

Det är framförallt trafiken igenom området som kan förväntas få de största konsekvenserna för området och för omgivningen både som trafiksäkerhetsfråga samt för utsläpp till luft, mark och vatten.

Sammanvägd bedömning

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

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

Per-Åke Gustafsson
Gislaved 2008-12-16

CHECKLISTA FÖR DETALJPLANER				
Arbetsnamn: Gröna vägen Parkstigen				
Fastighet/Fastigheter: del av Gislaved 1:27 m.fl. fastigheter i Gislaved				
Upprättad av: Planaritekt Per- Åke Gustafsson 2008-12-17				
FAKTORER				KOMMENTAR
PLATSEN				
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO, Världsarv, CW-område (Internationellt betydelsefullt våtmarksområde))			X	Berörs inte
Miljöbalken 3-4 kap. (hushållningsbestämmelser)			X	vissa förändringar av markanvändningen förväntas
Miljöbalken 7 kap. (strandskydd biotopskydd, natur- kulturresevat)			X	Berörs inte
Stora naturvärden		X		Några mindre naturområden samt några få solitärträd finns inom området
Rekriationsområde			X	Stora delar av området används för rekreation men begränsas inte av förslaget
Byggnads- och fornminnen samt byggnader och bebyggelsemiljöer			X	Inga kulturhistoriskt värdefulla miljöer berörs
Konflikter med ÖP och FÖP			X	Enligt planprogram
Övriga kommunala beslut			X	Flera GC-vägar finns inom närområdet och nya skall tillkomma
Gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar i mark- och vattenområden.			X	Det finns inget som tyder på att föroreningar finns inom området. Radonförekomsten är oklar.
Geologi			X	Delar av området är inte undersökt
Översvämningsrisk			X	
Lokalklimat			X	Liten påverkan
Omgivningsbuller			X	
Omgivningspåverkan		X		

PÅVERKAN				
Projektets omfattning		X		Stort område med mycket trafik
Projektets förening med andra projekt			X	
Den bebyggda miljön.			X	Kan styras i detaljplanen
Långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur.			X	Området är ett väl utvecklat skol och fritidsområde med närhet till bostäder men stora delar av eleverna och verksamhetsutövarna kommer utifrån
Användningen av energi, vatten och andra naturresurser.			X	Styrs inte i programmet
Tillgång till natur- och grönområden			X	God tillgång på natur- och grönområden. Påverkas inte negativt av förslaget
Utveckling och bevarande av biologiska mångfald			X	förslaget medför endast marginella förändringar
Utformning och lokalisering av transporter och transportanläggningar.		X		Verksamheterna i området medför att området påverkas av mycket persontransporter
Tillgång till miljöanpassade kollektivtrafiksystem samt bra gång- och cykelvägar.			X	Goda allmänna kommunikationer under delar av dygnet. Flera GC-vägar i området och flera är planerade.
Skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.			X	Förutom de som brörs i MKN förväntas ingen större påverkan
Dagvatten			X	Dagvattenhanteringen skall ledas till befintlig uppsamlingsdamm söder om idrottsplats.
Risk för olyckor		X		Stora trafikmängder i och genom området kan medföra olycksrisker
Miljömålen			X	Påverkas endast marginellt
Rekreation			X	Stora delar av närområdet är rekreationsområde som skall utvecklas vidare
Utsläpp av gifter, skadliga ämnen och andra föroreningar i mark- och vattenområden.			X	några utsläpp förväntas inte ske från verksamheterna i området
Miljökvalitetsnormer (MKN)			X	Normen överskrids inte. Se separat handling.

MILJÖKVALITETSNORMER

Syftet med Miljökvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel i miljöbalken. En miljökvalitetsnorm anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljökvalitetsnormerna måste uppfyllas. En detaljplan eller planprogram får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljökvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande. I Jönköpings län anses biltrafiken orsaka de största hälsoproblemen, speciellt i tätorter. Problemmiljöer är främst de vid högt trafikerade gator och trafikplatser. De ämnen med koppling till normerna som är i störst behov för bedömningar och eventuella mätningar i länet är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM 10). För att bedöma hur detaljplanen klarar fastlagda miljökvalitetsnormer för NO₂ och PM 10 har den s.k. nomogrammetoden tillämpats som rekommenderas i *Fysisk planering och miljökvalitetsnormer* utgiven av Länsstyrelsen i Jönköpings län 2003-08-20.

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

Inom planområdet kan det tillkomma ett antal nya aktiviteter, såsom skolbyggnader, samlingslokaler, ytterligare bostäder m.m. Det är inte rimligt att anta att dessa nya verksamheter i någon större omfattning kan påverka ortens totala bakgrundshalter av kväveoxider och partiklar. Vad som däremot kan vara av intresse är att planområdet genom sitt läge i gatusystemet kan förväntas öka trafiken i närliggande gatumiljöer där människor regelbundet vistas. En bedömning av om förslaget till planprogram medverkar till att normerna överskrids på de mest utsatta platserna utefter dessa gator bör därför göras. De gator som främst påverkas från trafiken till- och ifrån Gisle är Södra Storgatan, Södergatan och Danska vägen. På grund av områdets karaktär som skol- och fritidsområde kan trafikintensiteten variera kraftigt beroende på arrangemang. Enstaka stora arrangemang kan under kortare perioder påverka bakgrundshalterna i stor grad. På grund av vägval är det komplicerat att fastställa vilka trafikflöden som dessa få tillfällen skapar. Beräkningarna görs därför utefter befintliga mätningar.

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

- Vid en trafikmängd på ca 6 800 fordon per dygn längs Södra Storgatan, ett avstånd till väg på 25 m, en emissionsfaktor på 1,4 g/km, och ett bakgrundsbidrag på 10 µg/m³ blir den totala halten NO₂ på ca 17 µg/m³ vilket klart understiger miljö kvalitetsnormens gränsvärde på 40 µg/m³ avseende årsmedelvärde för kvävedioxid.
- Med samma trafikmängder och gaturum, emissionsfaktor på 250 mg/km och ett bakgrundsbidrag på ca 13 µg/m³ PM10 (kommunen saknar egna referensnivåer för partiklar) blir den totala halten ca 17 µg/m³, vilket klart understiger miljö kvalitetsnormens gränsvärde på 40 µg/m³ avseende årsmedelvärde för partiklar.

Beräkningarna visar att halterna av kvävedioxid och partiklar ligger klart under miljö kvalitetsnormens gränsvärde avseende årsmedelvärden, detta dessutom i den mest utsatta trafikmiljön som kan påverkas av verksamheterna programområdet och med en beräkning att all trafik från området kör utefter Södra Storgatan. Eftersom halterna ligger långt under gränsvärdena är en kontroll av tröskelvärden eller extremvärden inte nödvändig att göra. Planförslaget kan därmed på goda grunder genomföras från miljö kvalitetsnormernas hälsoperspektiv.

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

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

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

Per-Åke Gustafsson.
Gislaved 2008-02-17

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Normalt planförfarande

UPPDRAG

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



PROGRAM

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



SAMRÅDS- REMISS

Den första planskissen utarbetas. Den sänds till berörda fastighetsägare, hyresgästorganisation, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och sammanslutningar som har väsentligt intresse av förslaget. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Förslaget ställs ut i kommunhuset och lokalt på t.ex. bibliotek. Information och samrådsmöte anordnas.

Normal samrådstid är två månader.



SAMRÅDS- REDOGÖRELSE

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



UTSTÄLLNING

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



ANTAGANDE

Planförslaget antas av kommunfullmäktige.

ÖVERKLAGANDE

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



LAGA KRAFT

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