



Detaljplan för del av Gislaved 1:5 SKOMAKARGÄRDET ETAPP 2

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Standard förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
april 2021

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN



UPPDRAG

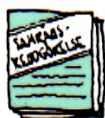
Framtagandet av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen.

På ansökan från t.ex. fastighetsägare eller beställning från tekniska kontoret beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan skall arbetas fram.



SAMRÅDS-REMISS

Den första planskissen utarbetas. Den sänds till 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.



SAMRÅDS-REDOGÖRELSE

De synpunkter som framförts sammanställs i en samrådsredogörelse. 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, 332 80 Gislaved. Dessa redovisas i ett utlåtande som efter granskningstiden skickas till de som inte fått sina anmärkningar tillgodosedda.



ANTAGANDE

Planförslaget antas av kommunfullmäktige 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 Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt. Överklagan skickas till Gislaveds kommun, 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:

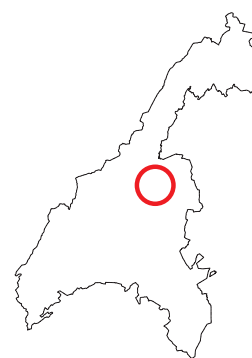
<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

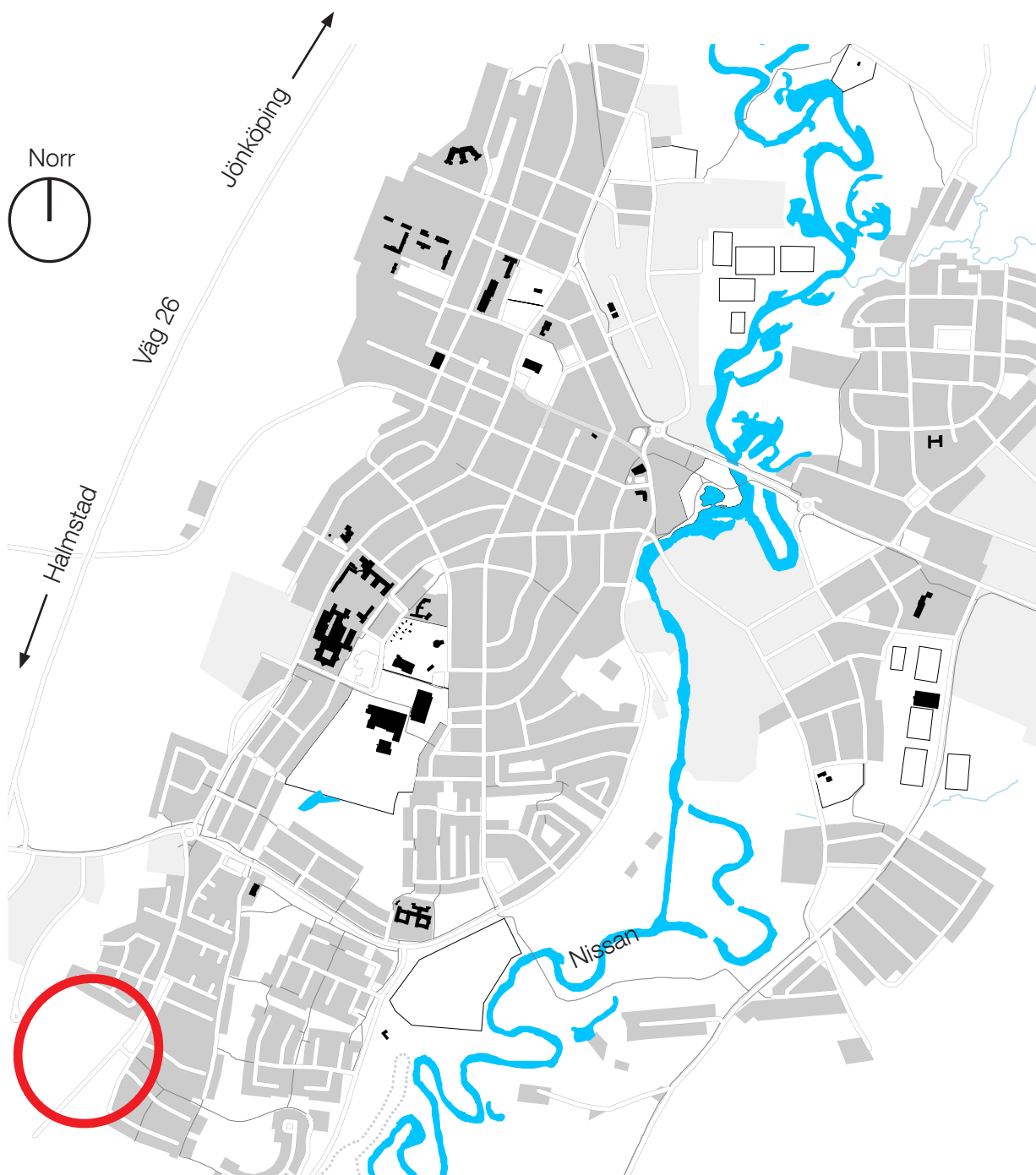
HANDLINGAR	4
SAMMANFATTNING	5
PLANBESKRIVNING	7
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
PLANDATA	7
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
ÖVERSIKTSPLANER	8
DETALJPLANER	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
NATUR	10
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	10
FÖRORENAD MARK	11
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMINNEN	11
BEBYGGELSE	11
GATOR OCH TRAFIK	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	16
MILJÖKVALITETSNORMER	16
BARNPERSPEKTIV	16
BRAND- OCH EXPLOSIONSRISK	16
ÖVERSVÄMNING	17
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	17
ALLMÄNNA PLATSER	17
KVARTERSMARK	18
EGENSKAPSBESTÄMMELSER	18
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
EKONOMISKA FRÅGOR	20
TEKNISKA FRÅGOR	21
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	22
BEHOVSBEDÖMNING	23
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	24
PLANENS STYRANDE EGENSKAPER	25
PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER	25
BEDÖMNING	25

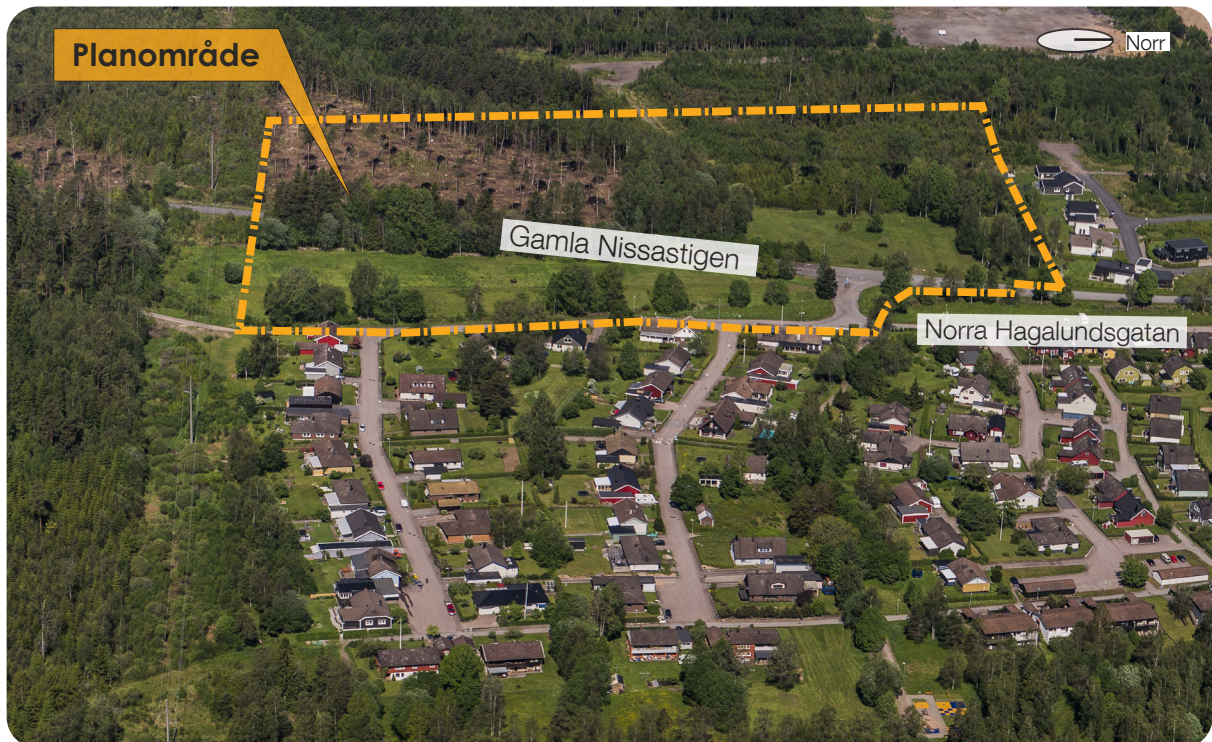
HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Behovsbedömning



Gislaveds kommun





(Figur 1.)

*Flygfoto över planområdet. Flygfotot är taget från öst
Gul markering utgör ungefärlig planområdesgräns.*

SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i södra delen av Gislaveds tätort och gränsar i norr till bostadsområdet Skomakargärdet och i öster till bostadsområdet Sörgården. I väster gränsar planområdet till naturmark (skydd mot industriområde) som består av tät blandskog. I söder avslutas planområdet där befintlig luftledning tar vid.

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Gislaved som är antagen av kommunfullmäktige 2011 pekar ut att aktuellt planområde ska planläggas som ett bostadsområde.

Planförslaget upprättas för att pröva möjligheten att planlägga för nya bostäder på Skomakargärdet inom del av fastigheten Gislaved 1:5 i Gislaved. Förslaget möjliggör för olika former av bostadsbebyggelse inom planområdet.

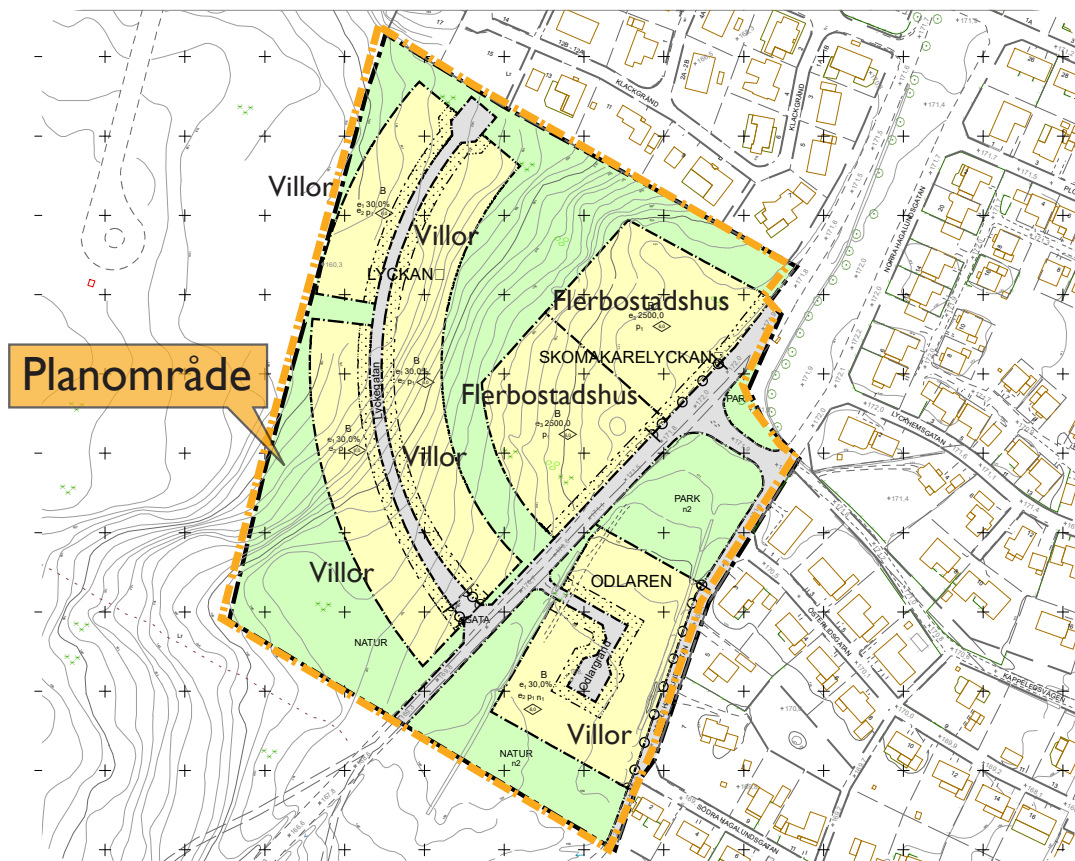
Området öster om Gamla Nissastigen består av äng/betesmark som tidigare varit koloniområde. Området väster om Gamla Nissastigen består av äng, f.d. betesmark och skogsmark. Betesmarken har inslag av äldre träd, björk och rönn samt sälg och fläder.

Gislaveds kommun äger fastigheten Gislaved 1:5, vilket är huvuddelen av planområdet. Samfälliga fastigheten Gislaved S:4 ligger utmed Gamla Nissastigen.



FÖRE
Befintlig markanvändning

(Figur 2.)



EFTER
Illustration för möjlig framtida markanvändning

(Figur 3.)

Detaljplan för del av Gislaved 1:5 SKOMAKARGÄRDET ETAPP 2

Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

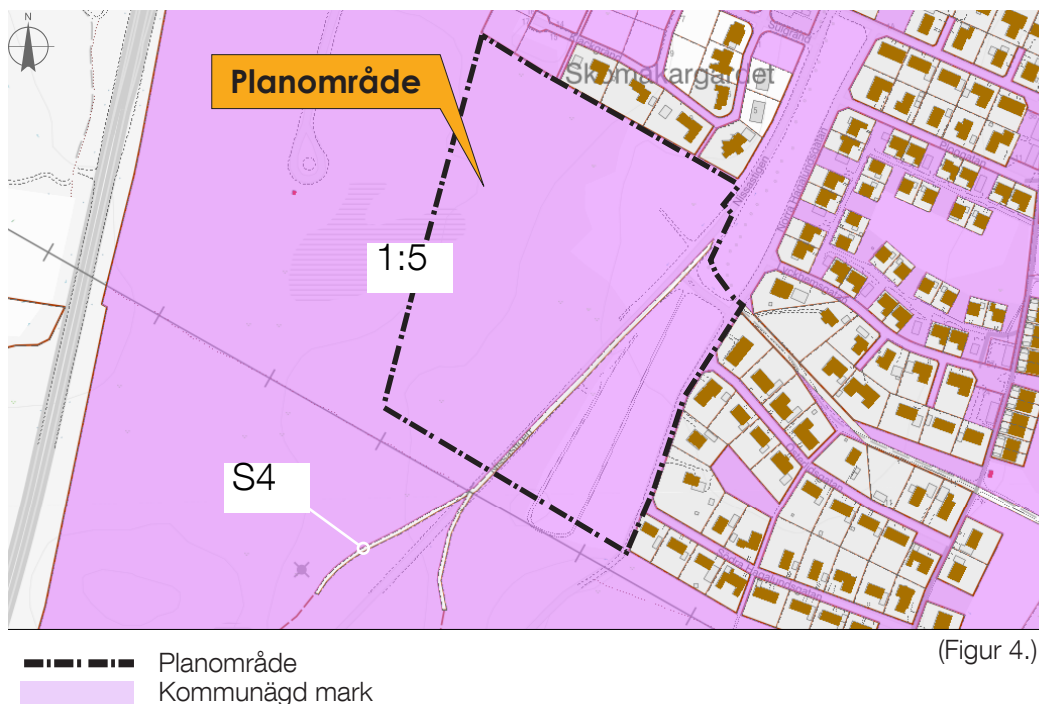
Planförslaget upprättas för att pröva möjligheten att planlägga för nya bostäder på Skomakargärdet inom del av fastigheten Gislaved 1:5 i Gislaved. Förslaget möjliggör för olika former av bostadsbebyggelse inom planområdet. Etapp 1 av Skomakargärdet är till stora delar exploaterat och därmed innebär förslaget att bostadsområdet kan utvecklas vidare söderut.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Gislaveds tätort och gränsar i norr till bostadsområdet Skomakargärdet etapp 1 och i öster till "Gamla Nissastigen" och bostadsområdet Sörgården. I väster gränsar planområdet till naturmark (skydd mot industriområde) som består av tät blandskog. I söder avslutas planområdet där befintlig luftledning tar vid. Planområdet har en yta på cirka 7 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Gislaveds kommun äger fastigheten Gislaved 1:5. I övrigt påverkas samfälligheten Gislaved S:4 som ligger utmed Gamla Nissastigen.



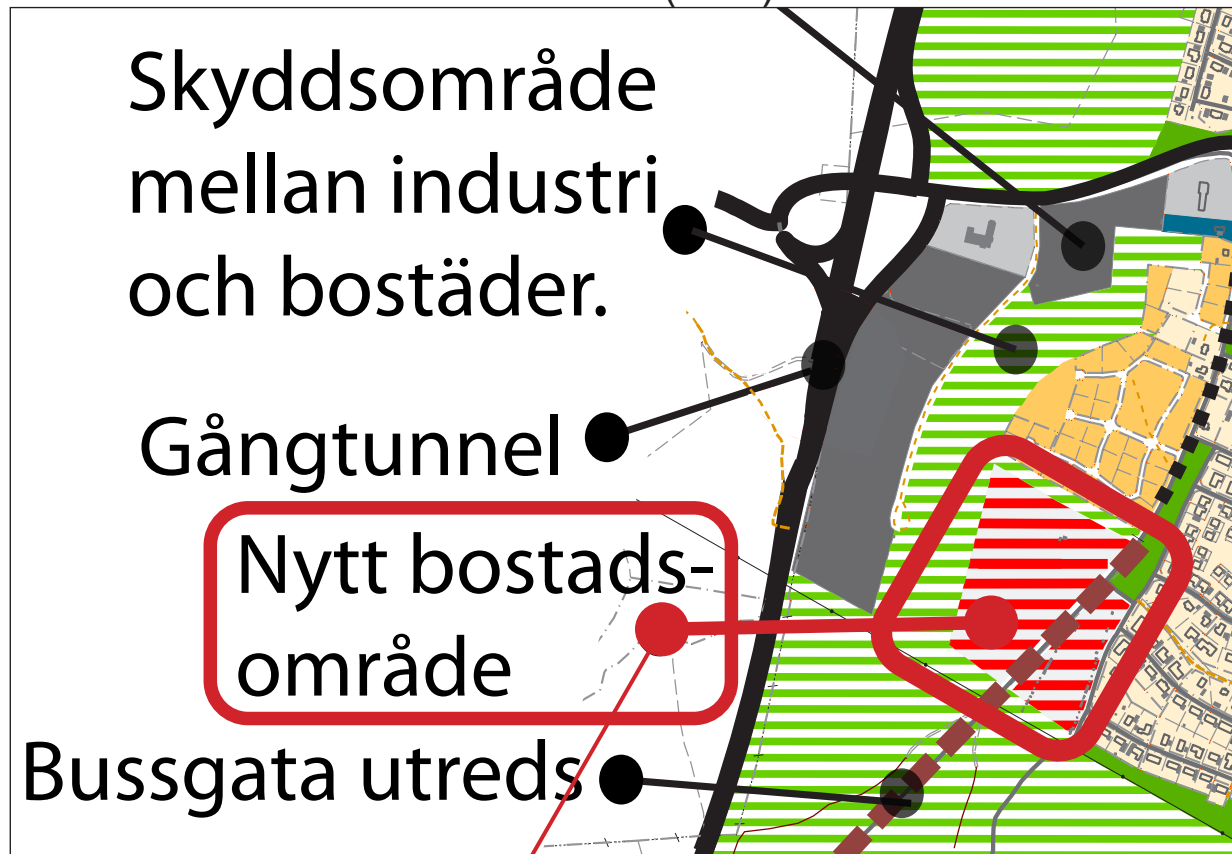
(Figur 4.)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLANER

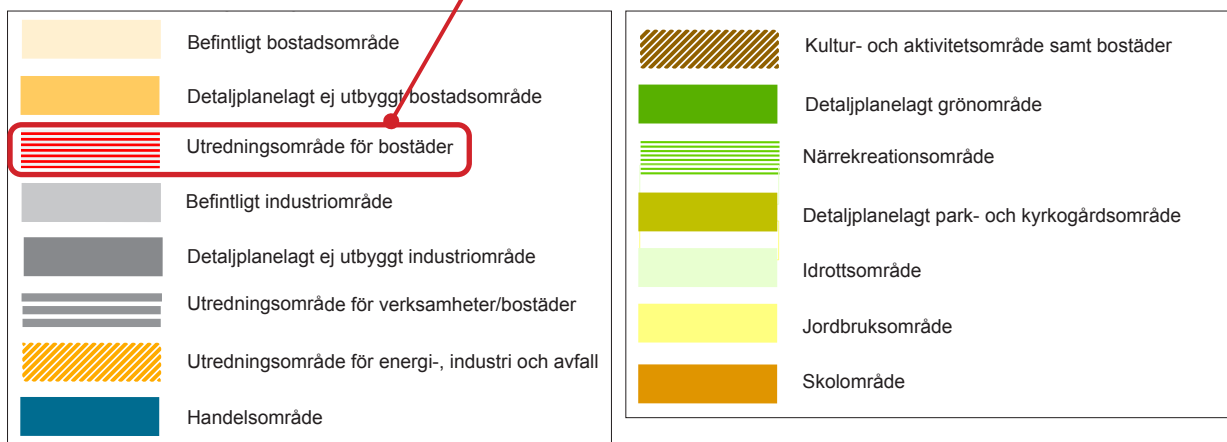
Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Gislaved som är antagen av kommunfullmäktige 2011 pekar ut att aktuellt planområde ska planläggas för nytt bostadsområde.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN (FÖP) FÖR GISLAVED



(Figur 5.)

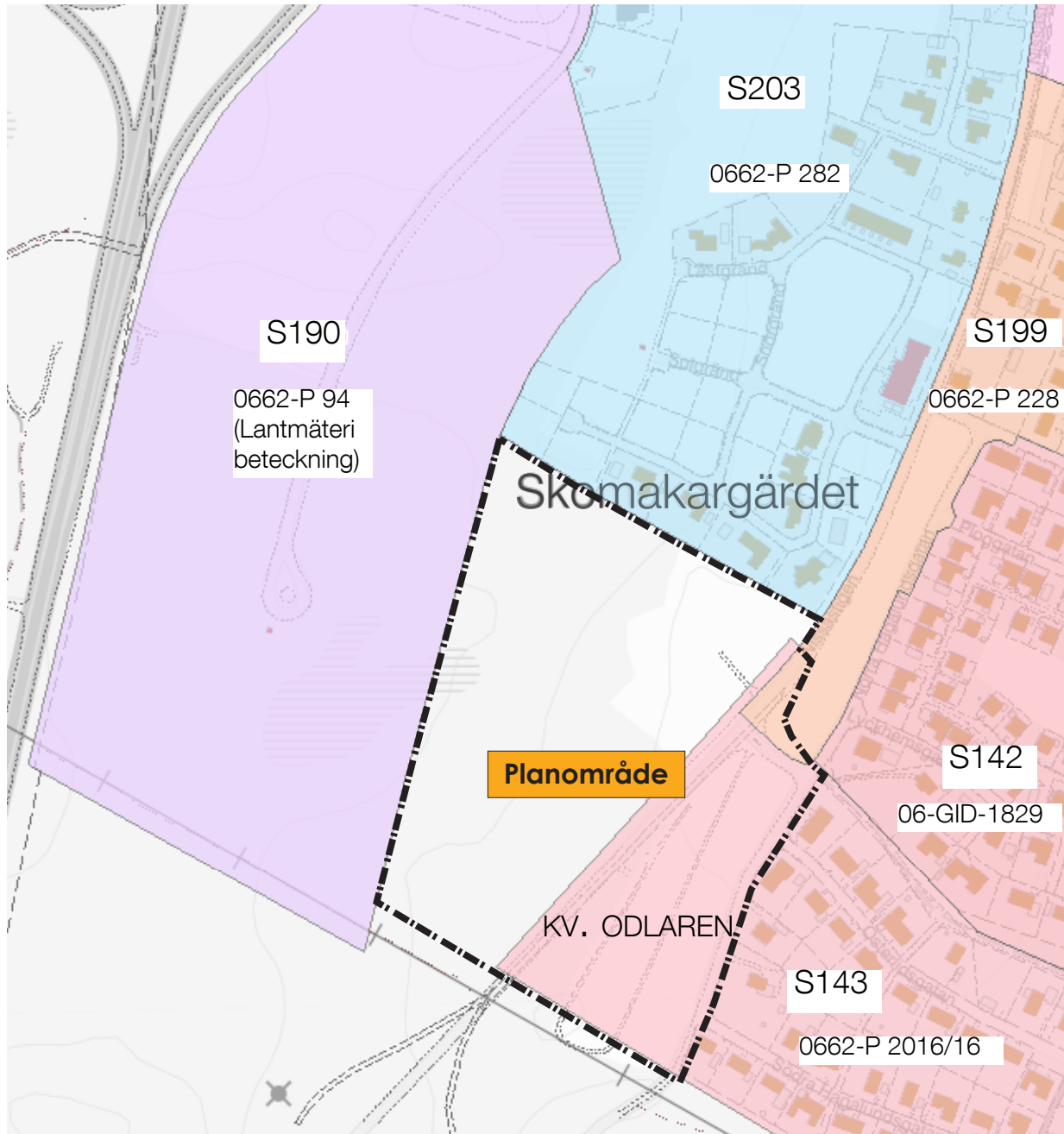
Antagen av Kommunfullmäktige 2011-06-20



(Figur 6.)

DETALJPLANER

Största delen av planområdet är inte planlagt. Detaljplanen S 143 del av Södergårdssområdet etapp III (antagen 1975 samt ändring för del av Sörgårdssområdet antagen dec 2019), ingår i östra delen av planområdet. Området som berörs är kvarteret Odlaren som är planlagt för koloni-ändamål, gata samt park eller plantering. I väster gränsar planområdet till detaljplan S 190 och i norr till S 203.



— · — · — · — Planområde

(Figur 7.)

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Området öster om Gamla Nissastigen består av ängsmark som tidigare varit koloniområde. Därav växer det en del trädgårdsblommor och rabarber inom området. Andra arter som växer på ängen är bl.a. vitmåra, rölleka, lupin och rödsvingel. En skyddsvärd björk står i utkanten av ängen. Stenmurar går längs med sidorna. Utmed vägen växer blandskog med inslag av stora granar och tallar. Andra arter som växer där är bl.a. björk, rönn, lönn, ek och sälg. Här finns också stenmurar vilket innebär att biotopskyddet gäller. Dispens ska sökas hos Länsstyrelsen för biotop som kommer att påverkas av detaljplanens genomförande.

Området väster om Gamla Nissastigen består av f.d. betesmark och skogsmark. Där det tidigare funnits betesmark finns inslag av äldre träd, björk och rönn samt sälg och fläder. Några av träden är av länsstyrelsen klassade som skyddsvärda. På marken växer bl.a. gråfibbla, gulmåra och slättergubbe, stormåra, fyrkantig johannesört och rölleka. Sluttningen i väster består av skog av blandade arter och olika åldrar bl.a. två särskilt skyddsvärda aspar. Skogen är tät eftersom den har inslag av mycket sly av björk, asp och gran. Då dessa träd ligger inom område som planläggs för natur så ansvarar tekniska förvaltningen för skötsel av träden och omgivande mark. Tekniska förvaltningen kan därmed ta ansvar för träden. För träd som är särskilt skyddsvärda behövs ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken om träden skulle påverkas väsentligt. En väsentlig påverkan innebär t.ex. avverkning, toppkapning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen eller 2 meter utanför kronans dropplinje.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Jacobson & Widemark (J & W) har genomfört översiktlig geoteknisk undersökning (1992-05-26 2 250 709 B).

Jordarter

Marknivån ligger på ca +160 - +170 och lutar relativt brant inom delar av området. Längst i väster förekommer ett sankmarksparti och inom ett mindre parti centralt i området förekommer berg i dagen. Jorden består inom moss- och sankmarkspartierna överst av torv - möjligen via ett skikt av friktionsjord - vilar på morän och berg. Torvens tjocklek är ca 0,5 - 1,5 m. Jorden består inom fastmarken, bortsett från partier med berg i dagen av ett ytskikt av organisk jord och därunder morän som vilar på berg. Moränen utgörs av delvis siltig morän som är fast lagrad.

Grundläggning, mm.

De geotekniska förutsättningarna för grundläggning är mycket goda inom den största delen av området. Inom delarna med moss- och sankmark måste dock förstärkningsåtgärder vidtas. Området med sankmark är beläget inom skyddsområde väster om planområdet.

I samband med projektering av byggnader och gator bör en detaljerad bestämning av markens hållfasthet genomföras.

RADON

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Vid sönderfallet sänds strålning ut vilket kan skada cellerna i luftvägar och lungor. Radon kan finnas i berggrunder, grundvatten och byggmaterial.

Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB (GKB) har på uppdrag av Gislaveds kommun genomfört en markradonundersökning. 2019-10-18 (arb.nr.19203). Den utförda mätningen visar på låg- och normalriskmark. Mot bakgrund av detta rekommenderas

att byggnation anpassas till att marken utgörs av normalriskmark. Åtgärdskravet vid normalriskmark är radonskyddat utförande.

FÖRORENAD MARK

Det finns inget som tyder på att marken använts för några verksamheter som kunnat förorenat området.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMINNEN

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar och inga ytterligare utredningar bedöms att behövas. Det finns enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen skyldighet för exploatören att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet. Två stenmurar finns bevarade inom östra delerna av planområdet. Dispens krävs för att ta bort delen av dem som kommer att påverkas av detaljplanens genomförande hos Länsstyrelsen.

FÖRÄNDRING

Större ytor än idag kommer att hårdgöras. Gatumarken samt hus och infarter kommer att hårdbeläggas. Vegetationen förändras men har stora möjligheter att även i fortsättningen bli varierad när fastighetsägarna anlägger trädgårdar. Skogsmarken övergår till trädgårdar. Stora delar av området kan dock i framtiden bestå av gräsmatta och asfalterade ytor.

Inom planområdet finns i nuläget beteshagar och blandskog och det kommer att behålla sin variation, om än i mindre omfattning. I och med att endast halva beteshagen i sydost bebyggs finns möjligheter att bevara den som natur eller park. Stenmurar ramar in hagen och här växer sälj och asp vilket är utmärkt som föda till insekterna under tidig vår. I blandskogen kommer enstaka ekar och tallar med tiden skapa en fin liten dunge.

I området finns ett antal träd som utpekats i naturvärdesinventeringen som skyddsvärda. Sedan inventeringen 2012 har mycket hänt. Ett av träden, en rönn, är borta. En av björkarna är i så dåligt skick att det är lämpligast att göra det till en trädruin eller högstubbe för att bevara naturvärdena och minska risken för olyckor. I utbyggnaden av kvartersmarken kommer inte alla träden att kunna bevaras. För att utföra åtgärder som påverkar de skyddsvärda träden måste dispens sökas hos länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

För att säkerställa infarten från Gamla Nissastigen kommer några meter av den ena stenmuren att behöva flyttas till norra delen av befintlig stenmur. Övriga delar av murarna får en skyddsbestämmelse och får inte förvanskas eller förstöras. I plankartan finns egenskapsbestämmelser om för stenmur, "n₁" i kvartersmark (Bostäder) och "n₂" i allmänplatsmark (Natur).

KONSEKVENS

Natur- och skogsmark övergår till bostadsområde med gator, vilket innebär att biologiska mångfalden förändras. Grundvattnet kommer till viss del att sänkas beroende på att hus, gator och VA-ledningar anläggs inom området. Grönområden hårdgörs och bebyggs vilket innebär att ytvattnet kommer att ledas bort i större omfattning än tidigare.

BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Skomakargärdet etapp 1, norr om planområdet, har bebyggelse från 2000-talet. Byggnader är av varierat utförande i 1-2 våningar i puts eller trä.

Södergårdssområdet som ligger öster om planområdet har en villabebyggelse från 1970-talet. Generellt har husen en till en och halv plan med sadeltak eller en plan med källare.

FÖRÄNDRING

Den planerade bebyggelsen kan komma att variera. Planförslagets intention är att bebyggelsen skall vara låg och bestå av bostäder som tillåter en maximalt byggnadshöjd av 6.0 meter, vilket i praktiken innebär att två våningar kan utföras för byggnaderna. Bostäderna kommer till största delen att bestå av villor men även av flerbostadshus i form av marklägenheter, rad- och parhus kan tillkomma inom delar av planområdet. Byggnadsarean begränsas till maximalt 30 % av fastighetsarean på delar som är tänkta att exploateras med villor. För områden som har för avsikt att exploateras för flerfamiljshus begränsas exploateringen till en bruttoarea av 2500 m² för respektive egenskapsområde. Huvudbyggnader ska placeras minst 4.0 meter från fastighetsgräns. Garage, uthus och andra gårdsbyggnader får placeras intill 1.0 meter från fastighetsgräns.

KONSEKVENSN

En lågmäld bebyggelse i anslutningen till befintliga bostadsområden och närliggande natur bör innebära att området blir en attraktiv del av Gislaveds tätort.

TILLGÄNGLIGHET

En ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten ska prövas vid bygglov och tekniskt samråd. Tillbyggnader eller ändringar i befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid provning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar. Nivåskillnader inom planområdet behöver tas i åtanke.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskynda platser och siktskymmande vegetation tas bort samt att bra belysning finns i området.

RIKSINTRESSEN

Inom planområdet finns inga riksintressen. De närmast liggande riksintressena är riksväg 26 som ligger ca 250 meter från planområdet. Planen bedöms inte ha en negativ påverkan på riksintresset.

GATOR OCH TRAFIK

GATUNÄT OCH ANGÖRING

Det övergripande vägnätet består av väg 26 ("Nissastigen") som ligger cirka 250 meter väster om planområdet. Några hundra meter norr om planområdet går Gräfthultsvägen som är södra infarten från väg 26 till centralorten. Centralt i planområdet finns Gamla Nissastigen som naturligt kommer att bli bostadsområdets tillfartsväg. Gamla Nissastigen är idag återvändsgata och betjänar bostadsområdena öster och norr om planområdet.

BILTRAFIK

Några nya tillfartsgator för området behöver inte anläggas då "Gamla Nissastigen" har prestanda att klara även trafiken från detta området. Gamla Nissastigen är återvändsgata och därmed är det bara trafikanter som ska angöra Södergårdsområdet som kommer att använda gatan i anslutning till planområdet. Från "Gamla Nissastigen" kan området anslutas med en eller flera utfarter. Utfarterna mot Gamla Nissastigen bör utformas så att de dimensioneras för låga hastigheter, för att säkerställa korsningarna för oskyddade trafikanter. Gatorna i bostadsområdet utformas smala, utan långa raksträckor så att hastigheten naturligt hålls låg inom området.

PARKERING

Behovet av parkeringar inom planområdet ska lösas på respektive fastighet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats finns drygt 500 meter från planområdet vid Gräfhultsvägen och Södra Storgatan i anslutning till Sörgårdsrondellen. Resecentrum ligger drygt 2 km från planområdet med förbindelser till bland annat Jönköping och Värnamo.

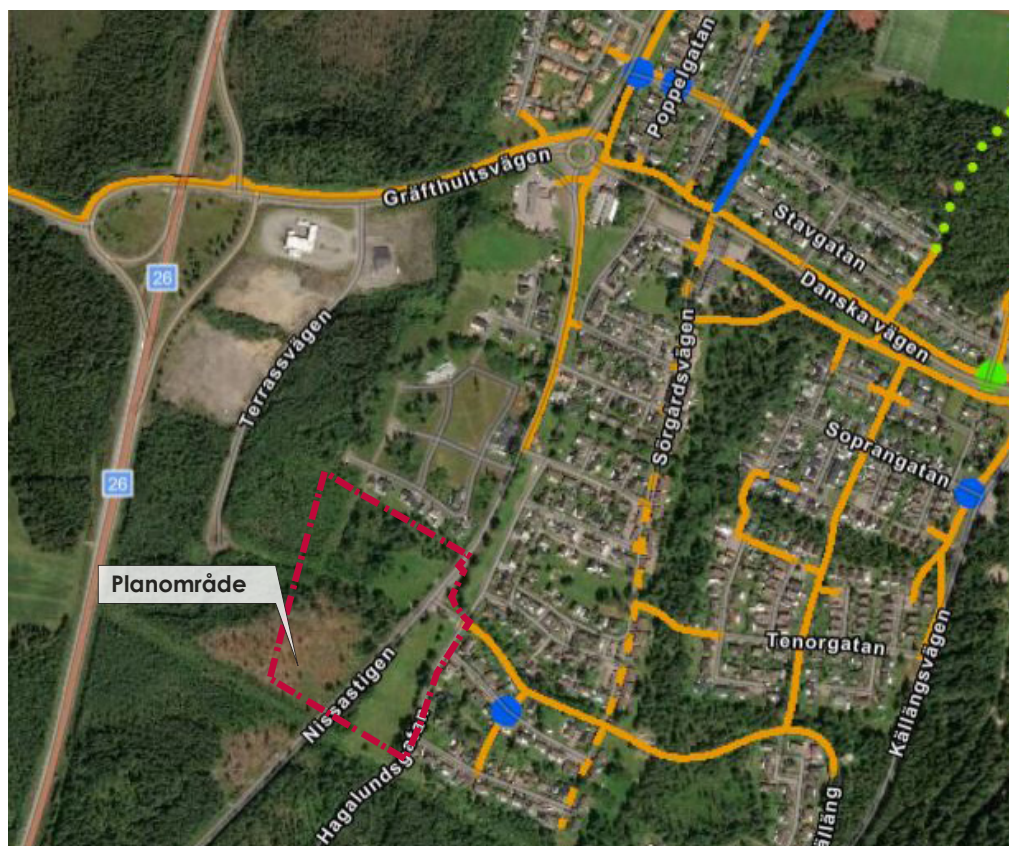
GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Tekniska Förvaltningen har utarbetat "PLAN FÖR UTBYGGNAD AV GÅNG- OCH CYKELVÄGAR I GISLAVEDS KOMMUN 2019 -2022". Åtgärderna syftar till att bygga ut och förbättra GC-vägnätet i kommunen, öka förutsättningarna för en trevlig och säker upplevelse samt att motivera fler invånare till att cykla och gå. För att cykeln ska väljas som transportmedel måste cykelvägnätet vara sammanhängande både lokalt och i vissa fall regionalt. Det är också viktigt att vägnätet kopplas till målpunkter såsom skola, idrottsanläggningar, äldreboende, busshållplatser, vårdcentraler, kulturhus och handelsområden.

GC-väg finns utbyggd utefter delar av Gamla Nissastigen. Denna knyts samman med befintliga GC-vägar mot centrum och utefter Danska vägen.

FÖRÄNDRING

Det finns goda möjligheter att befintlig GC-väg utefter Gamla Nissastigen kan utökas mot söder, för att säkerställa goda och säkra transporter för oskyddade trafikanter. Inom planområdet förväntas det inte finnas behov av separerad trafik. Rimligt att GC-stråken sammanbinds med befintligt planområde i norr.



Uttag ur plan för utbyggnad av gång- och cykelvägar i Gislaved

(Figur 8.)

- — — — — Planområde
- — — — — Befintlig gång- och cykelväg
- ● ● ● ● Prioritet 1, gång- och cykelväg 2019-2020
- — — — — Framtidsprojekt gång- och cykelväg
- Passage prioritet 1, 2019-2020
- Passage framtidsprojekt

TEKNISK FÖRSÖRJNING VATTEN OCH AVLOPP

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns utefter Terrassvägen, fram till befintlig vändplan. Ledningarna försörjer både Skomakargärdet etapp 1 och delar av södergårdssområdet och leds därmed genom planområdet.

DAGVATTEN

Kommunens tekniska förvaltningen har genomfört en beräkning på hur dagvattnet som ska omhändertas inom planområdet, "Dagvattenutredning, detaljplan för del av Gislaved 1:5 Skomakargärdet etapp 2". Dagvattenutredningen har tagit höjd för framtida klimatpåverkan med en klimatkfaktor 1,25 utöver att beräkningen utgår från 10 års regn. Även en ökad nederbördsmängd finns med i beräkningen av dagvattenhanteringen. (Se separat dokument, "Dagvattenutredning, detaljplan för del av Gislaved 1:5 Skomakargärdet etapp 2")

Slutsatser och rekommendationer från dagvattenutredningen

Den största delen av planområdet består av vegetationsytor, vilket innebär att den största delen av nederbörden infiltreras lokalt. Området lutar mot väster och söder varför största delen av vattnet som inte infiltreras leds ner mot naturområdet som ligger väster om planområdet. I detta område leds vattnet till en recipient i form av ett mindre vattendrag. Dagvattenlösningen består av en blandning av slutna avledningssystem med dagvattenledning i rör och öppna dagvattenlösningar. Öppna dagvattenlösningar och lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås vilka bidrar till både rening- och fördröjning. Dagvatten från takytor på flerfamiljshus och villor avleds i första hand ytligt via stuprör till vegetationsytor/växtbädd. Vattnet från stuprör kan ledas ut via rännalsplattor från fasaden och vidare till vegetationsytor. Det kan vara att dräneringsledningar ska läggas under gatan som samlar dräneringsvatten från fastighet och leds ut till utjämningsmagasin i området.

Fastighetsägarna ska om möjligt ta hand om dagvattnet på den egna fastigheten för att inte belasta de kommunala ledningarna mer än dagens belastning. Fastighetsägare ska föreslå, och i samråd med tekniska förvaltningen och tillsynsmyndighet, utföra åtgärder för att dagvattnet hanteras på ett lämpligt sätt.



Ett förslag för dagvattenhantering inom planområdet

(Figur 9.)

LEDNINGAR

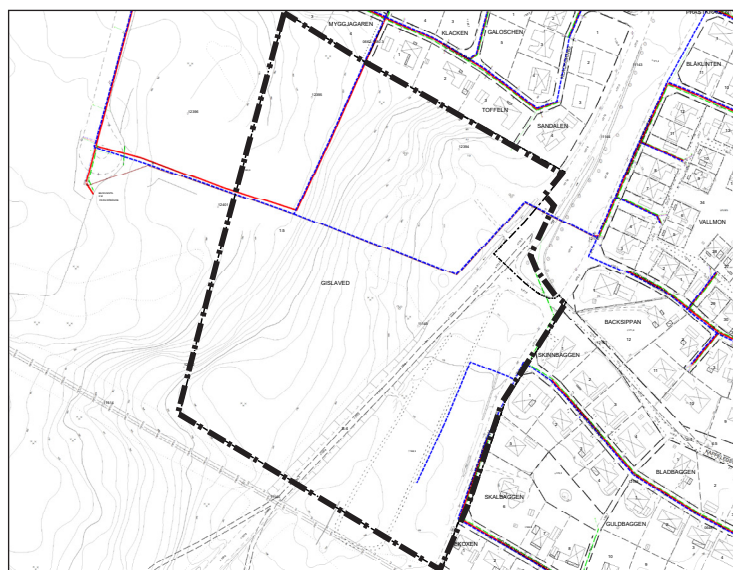
I det aktuella planområdet finns redan vatten- och avloppsledningar framdragna från den tidigare exploateringen som utfördes år 2007. På grund av de omständliga markförhållandena har man varit tvungen att anpassa tomterna utefter terrängen. Anpassningen har resulterat till att majoriteten av VA-ledningarna kommer behöva flyttas. Vatten- och avloppsledningarna kommer att placeras i de nya gatorna vid Lyckegatan och Odlargränd. De nya VA-ledningarna väster om Nissastigen kommer anslutas med VA-ledningar i Norra Hagalundsgatan och de nya VA-ledningarna lokaliserade öster om Nissastigen kommer anslutas med VA-ledningarna belägna i Södra Hagalundsgatan.

Elledningar och fiberledningar finns dragna i anslutning till VA-ledningarna, samt utefter Gamla Nissastigen.

Några gas- eller fjärrvärmeledningar finns inte framdragna till planområdet eller till dess omedelbara närhet.

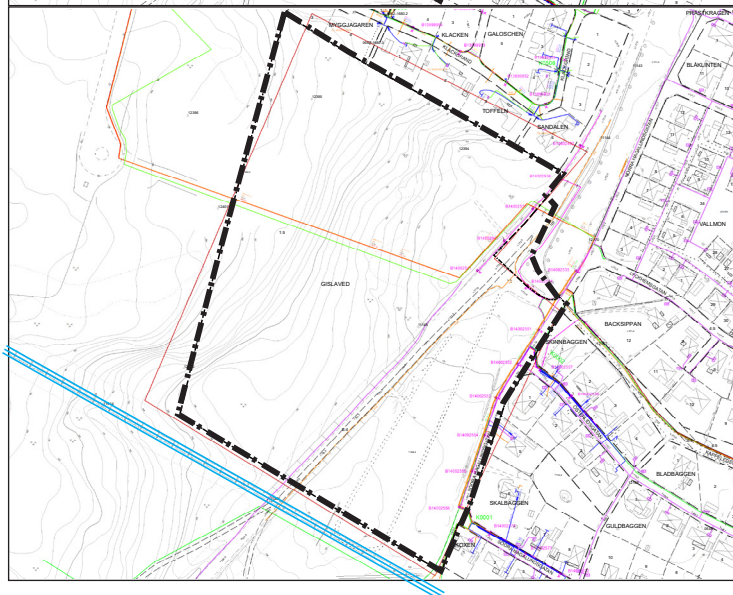
ÅTERVINNINGSSTATIONER

En uppställning av återvinningsstationer planeras av FTI (Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB) för insamling av kartong, metall, plast, tidningar och glas planeras att uppföras vid infarten till Terrassvägen. SÅM (Samverkan Återvinning Miljö) anordnar inom kommunen fastighetsnära insamling, vilket innebär att återvinningsstationerna bara i undantagsfall behöver användas.



(Figur 10.)

- — — — — Planområdesgräns
- — — — — Vatten ledning
- — — — — Spillvattenledning
- - - - - Dagvattenledning



(Figur 11.)

- — — — — Planområdesgräns
- — — — — Elledning
- — — — — Fibernät
- — — — — Luftledning (145 kV)

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning sedan 1999 för att kontrollera miljöpåverkan och berör främst luft, vatten och buller. MKN reglerar krav på miljökvalitet som kommuner och myndigheter ska följa vid planering och planläggning för att i huvudsak skydda människors hälsa och naturmiljö.

LUFT

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar till försämrad luftkvalitet mest i länets tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. På en öppen väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering. Den ökade trafikmängden genererad av bostadsområde bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen.

VATTEN

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten.

BULLER - TRAFIKBULLER

Buller kan definieras som ett "oönskat ljud". Upplevelsen av denna störning är därför i hög grad individuell. Vi kan också vara olika känsliga i olika miljöer. Störningar i form av trafikbuller kommer främst från väg 26.

Boverket tillsammans med Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har tagit fram en översiktlig beräkningsmetod för att beräkna enklare bullernivåer. Genom information om trafikmängd, hastighet och avstånd kan en ungefärlig ekvivalent, det vill säga en genomsnittlig bullernivå utläsas.

Enligt trafikverkets mätningar så trafikeras väg 26 av ca 5 600 fordon/dygn. Används beräkningsmetoden enligt ovan så ger 7 000 fordon/dygn (med en hastighet av 100 km/h) ca.70 dBA på tio meter avstånd från vägmitt av väg 26. Avstånd från väg 26 på 250 meter med mjuk mark ger en bullerdämpning på ca 22 dBA. Enligt beräkningen kommer ekvivalenta bullernivån då på ett avstånd av 250 meter att ligga på 48 dBA (= 70 dBA - 22 dBA) vilket är en acceptabel nivå för ett bostadsområde.

BARNPERSPEKTIV

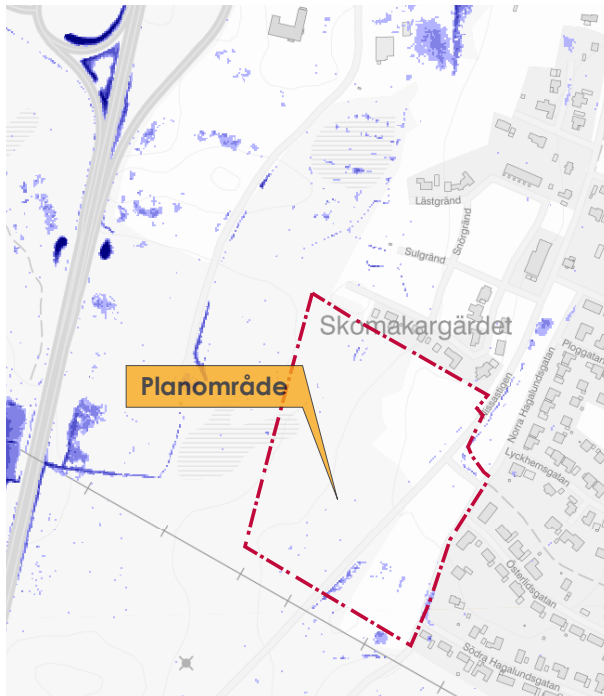
Intentionen är att planområdet ska vara lätt och säkert att angöra och vistas i för oskyddade trafikanter. Närheten till angränsande naturområde och genom att planlägga för naturområde i planen så ges det stor möjlighet för rekreation för alla som vistas i området. Inom naturområdena finns det goda möjligheter att anlägga lekplats. Närheten till naturen inbjuder till rekreation och lek.

BRAND- OCH EXPLOSIONSRISK

Väg 26 har transporter av farligt gods men avståndet på 250 m innebär att det inte finns några krav på skyddsåtgärder mot planområdet.

ÖVERSVÄMNING

Planområdet berörs inte av någon översvämningsrisk enligt Gislaveds kommun översvämningskartering.



(Figur 12.)

Karta över lågpunktskartering av planområdet enligt kommunens GIS-kartor

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som ger rätt att bygga i enlighet med planen samt medför rättigheter och skyldigheter. I en detaljplan kan kommunen reglera användning av mark och vatten genom att pröva ett områdes lämplighet för ett eller flera ändamål. Kommunen redovisar allmänna platser, kvartersmark, vattenområden samt gränserna för dessa. Med egenskapsbestämmelser regleras utformningen av området.

ALLMÄNNA PLATSER

De angivna områdena i detaljplan; gata, natur och park, är allmänna platser och är avsedda för gemensamma behov. Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för den skötsel och det underhåll som krävs.

GATA

Användningsområdet betecknas med GATA på plankartan och är avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Kommunen har ansvar för anläggning och drift. I användningen ingår de vanliga arrangemangen av trafikanordningar, trottoarer, planteringar, gräsytor, våderskydd vid busshållplats, och även byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk.

NATUR

Användningsområdet betecknas med NATUR på plankartan och är avsedd för mark med friväxande grön- och skogsområden med kommunalt huvudmanskap. Omhändertagande av dagvatten får utrymmas inom användningen samt mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar. Komplement som gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar får anläggas. Befintlig växtlighet ska i största möjliga utsträckning bevaras.

KVARTERSMARK

Kvartersmark är avsedd för bebyggelse med en specifik användning för att avgränsa vilka verksamheter som tillåts på platsen, till exempel bostads- och centrumändamål. Kvartersmark är inte allmän plats och är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål.

BOSTÄDER, B

Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Planen möjliggör bostäder i form av flerbostadshus, radhus och villabebyggelse inom området. Även bostadskomplement ingår i användningen.

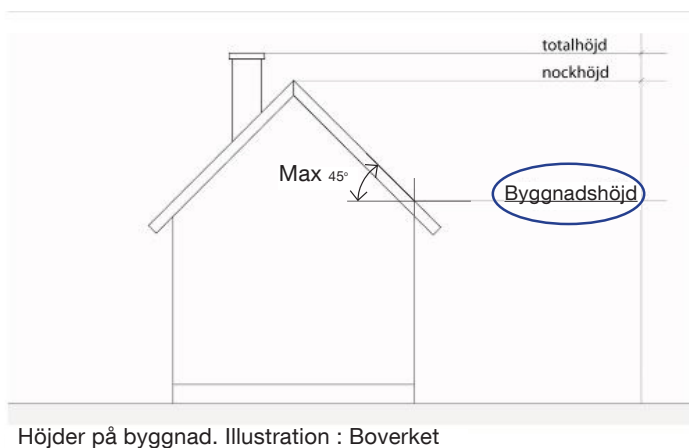
EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Genom egenskapsbestämmelser för quartersmark kan kommunen precisera och avgränsa bebyggandets omfattning, placering, utformning, utförande, markens anordnande och vegetation, utfart, skydd av kulturvärden, rivningsförbud med mera. Varje egenskapsbestämmelse ska ha stöd av och kunna hänvisas till en paragraf i plan- och bygglagen, PBL.

HÖGSTA BYGGNADSHÖJD

Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd betecknas på plankaran med en romb där höjden anges i meter och har stöd i 4 kap 11 § första stycket 1 eller 4 kap 16 § första stycket i PBL.

Inom användningsområdet bostäder regleras högsta byggnadshöjden för bebyggelse inom användningsområdet till 6.0 meter. I praktiken möjliggör byggnadshöjden byggnader i två plan.



(Figur 13.)

UTNYTTJANDEGRAD

Genom bestämmelsen om utnyttjandegrad regleras hur stor del av området som får bebyggas och betecknas med ett "e 1" och har stöd i 4 kap 11 § första stycket 1 i PBL. Inom quartersmark för fastigheterna som planeras för villor är största byggnadsarean (BYA) 30 % av fastighetsarean. För quartersmarken som pekats ut som lämplig för flerfamiljshus begränsas exploateringen till största bruttoarea (BTA) av 2500 m² inom respektive användningsområde.

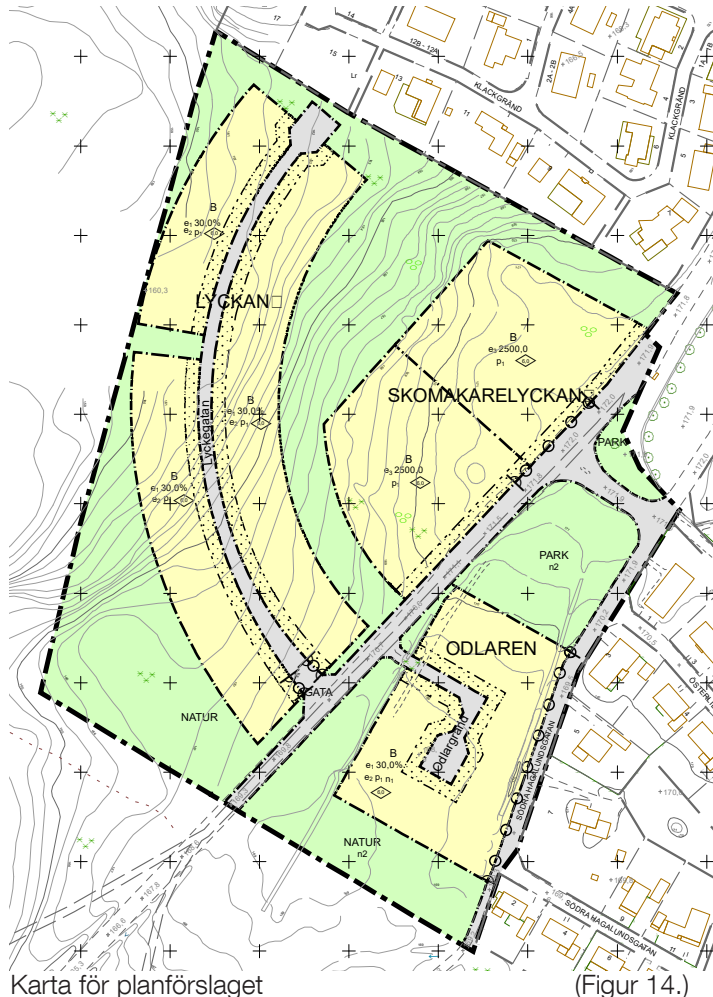
BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE (PRICKMARK)

Genom egenskapsbestämmelsen som prickmark regleras den mark som inte får förses med byggnad. Bestämmelserna har stöd i 4 kap 11 § första stycket 1 eller 4 kap 16 § första stycket i PBL.

I detaljplan används prickmark för att säkerställa ett minsta avstånd mellan byggnader och gata. Syftet är att erhålla ett tillräckligt avstånd mellan byggnad och gata för att parkera ett fordon.

UTFART

Förbud mot körbar förbindelse (in- och utfart) finns lägst med Gamla Nissastigen, i anslutning till korsningarna vid lokalgatan samt utmed Södra Hagalundsgatan. Bestämmelsen används främst för säkerhetsskäl och betecknas med ofyllda cirklar över användningsgränsen. Egenskapsbestämmelsen har stöd i 4 kap 9 § i PBL.



Karta för planförslaget

(Figur 14.)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA
- PARK
- NATUR

Kvartermark

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Mark

- n2 Befintliga stenmurar får inte rivas

Utfart

- Utfartsförbud

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- 6,0 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter
- e₁ 30,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet
- e₂ Uthus, garage och andra gårdsbyggnader får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 75 m² per fastighet med en byggnadshöjd på högst 3 meter. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad uppföras med högst två lägenheter.
- e₃ 2500,0 Största bruttoarea är angivet värde i m²
- Marken får inte förses med byggnad

Placering

- p₁ Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns
- Garage, uthus och andra gårdsbyggnader får placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns

Mark

- n₁ Befintliga stenmurar får inte rivas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beställning av detaljplan har inkommit från kommunens tekniska förvaltning. Kommunen har för avsikt att planlägga för ytterligare mark för bostadsändamål. Detta har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Gislaved.

TIDSPLAN

Planen hanteras med standard förfarande och ska efter samråd och granskning antas av bygg- och miljönämnden.

Beslut om samråd bygg- och miljönämnden: september 2020

Beslut om granskning bygg- och miljönämnden: mars 2021

Beslut om godkännande bygg- och miljönämnden: april 2021

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att den antas i bygg- och miljönämnden om den inte överklagas.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år och räknas från den dagen planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada den lider. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

HUVUDMANNASKAP

Gislaveds kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och underhåll av dessa. Fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark.

AVTAL

Överenskommelse om plankostnad har tecknats mellan Tekniska förvaltningen och Bygg- och Miljöförvaltningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER

Kostnader som området genererar är :

- Arbetet med detaljplanen inklusive utredningar såsom radonhaltmätning och dagvattenutredning som bekostats av tekniska förvaltningen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.
- Lantmåteriförrättningskostnader för avstyckning m.m, anläggande av gator och VA (vatten och avlopp) ledningar samt flytt av befintliga VA-ledningar enligt planförslaget bekostas av kommunen.

INTÄKTER

Kommunens intäkt kommer från försäljningen av kvartersmark samt anslutningsavgifter.

PLANEKONOMI

För att bygga ut området kommer kommunen att ha utgifter för detaljplan, anläggning av gator, VA-ledningar, samt administration med mera.

TEKNISKA FRÅGOR

GATOR

Gatornas utformning kan direkt påverka hastigheten och säkerheten för platsen. Gatans bredd, separering eller sammanföring av trafikslag, belägg, farthinder, plantering med mera är alla tekniska utformningar som påverkar hur gatan används. Detaljplan reglerar inte dessa utformningar med egenskapsbestämmelser. Istället hanteras frågan av kommunens experter inom trafik och säkerhet att utforma gatorna för att på bästa sätt passa platsens behov. Detaljplanen reglerar in- och utfarter, framförallt i anslutning till korsningar. Angöring av exploateringstomter och nya gator både mot väster och öster sker via Gamla Nissastigen. Från kvartersgatan kan respektive fastighet angöras. Höjdförhållandet mellan Gamla Nissastigen och planområdet medför att gatuområdet i korsningarna blir extra breda.

LEDNINGAR

VA ledningar kan anslutas till ledningar som finns i området, då kapaciteten anses tillräcklig. Inom området finns även Gislaveds Energi elnätets ledningar, Skanovas och Svenska stadsnät Biggnet AB ledningar. Vattenfall Eldistribution har en 145 kV högspänningsluftledning söder om det planerad planområdet. Kostnad för ev. flytt av ledningar inom planområdet bekostas av respektive ledningshavare.

DAGVATTEN

Dagvatten ska om möjligt infiltreras inom respektive fastighet. Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt omhändertagande av dagvatten där infiltration inte är möjligt.

TRANSFORMATORSTATION

Det finns ingen transformatorstation inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, säkerställande av rätt till utfart, bildandet av gemensam parkeringsanläggningar med mera. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller kommunens mark och exploateringsenhet. De områden som avser gata, park och natur ska regleras till kommunens fastigheter. Ansökan för avstyckningar för kvartersmark i planområdet samt regleringen för allmän platsmark skickas in av kommunen. Samfälligheten Gislaved S:4 inom planområdet bör lösas in då den kommunala gatan kommer ersätta denna sträcka. När detaljplanen vunnit laga kraft kan avstyckning för bostadsändamål genomföras på aktuella fastigheter. Kommunen som är exploatören för planområdet står för kostnaden för fastighetsbildning.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen. Ansvaret för att trygga rättigheten för el- och teleledningar åvilar respektive ledningsinnehavare.

Detta kan ske antingen genom ledningsrätt eller servitut. VA ledning som måste flyttas inom området betalas av kommunen. De andra ledningarna utan rättighet, flyttas och bekostas av ledningshavaren.

KVARTERS- OCH GATUNAMN

Kommunens namnberedningsgrupp har föreslaget LYCKAN och SKOMAKARELYCKAN för kvarteret väster om Gamla Nissastigen samt ODLAREN för kvarteret öster om Gamla Nissastigen, namnet Odlaren är antaget i samband med att "Förslag till utvidgning av stadsplaner för del av Sörgårdsområdet etapp III B och C" är antagen av KF 1974.

Kommunstyrelsen beslöt 2021-03-24 att anta Skomakarlyckan och Lyckan som kvartersnamn och även Lyckegatan och Odlargränd som gatunamn.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Ansvarig handläggare för detaljplanen är planarkitekt Wasim Fanari bygg- och miljöförvaltningen, Gislaveds kommun. I arbetet har dessutom planarkitekt Seigo Oguni, planarkitekt Per-Åke Gustafsson stadsarkitekt Sven Hedlund, utvecklingsledare Claudia Bartelsson, projektör Rafeef Al-Saeedi, projekt-/utvecklingsledare Stefan Cerek, mark och exploateringslots Hans Engström, bygglovsingenjör Mohamad Khalaf Mohsen, miljöhandläggare Linn Petersson samt miljöhandläggare Stina Kullingsjö deltagit.

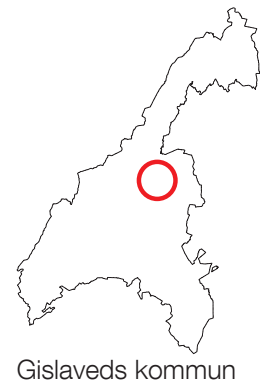
Gislaveds kommun, april 2021

Wasim Fanari
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt

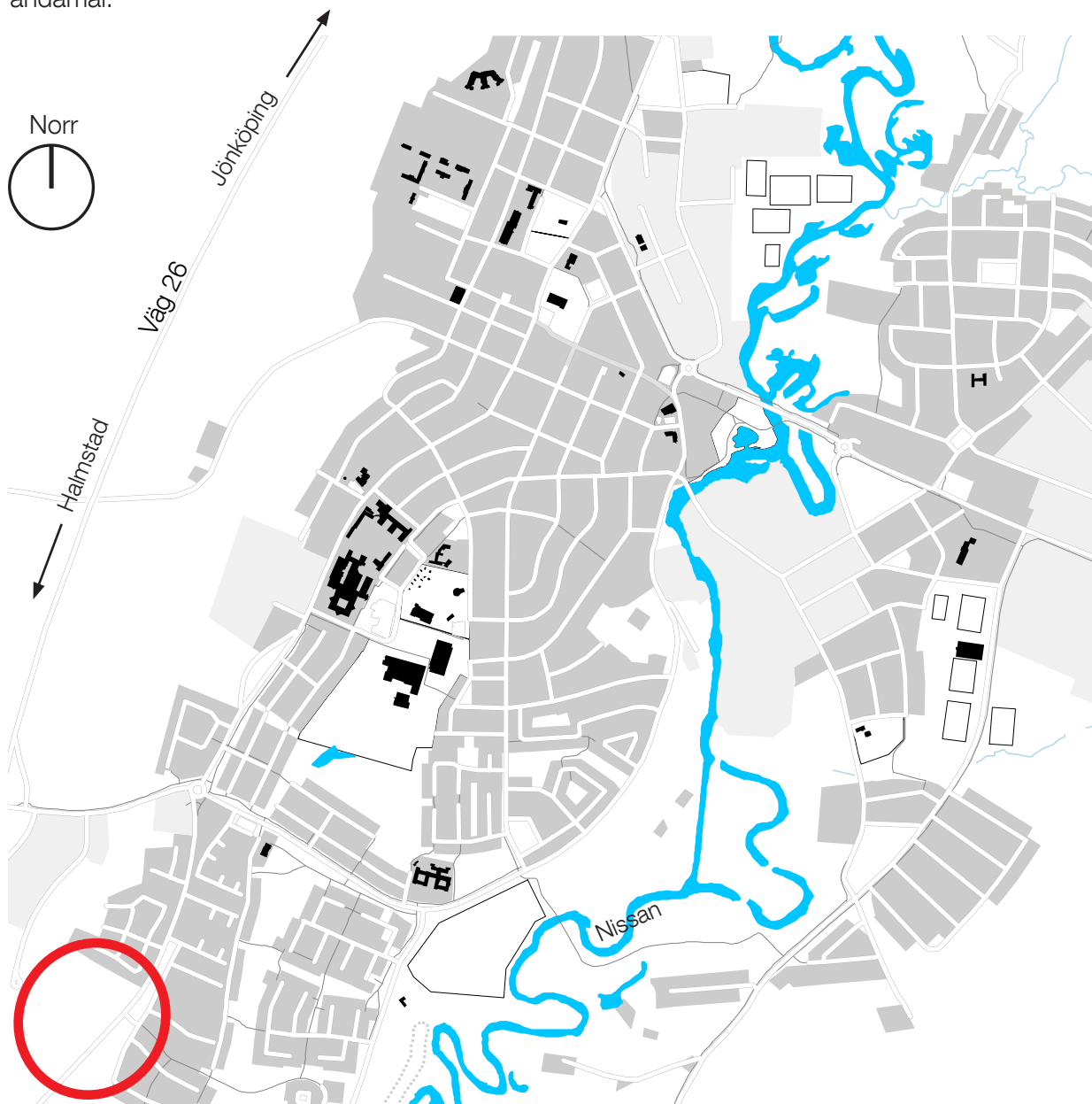
Detaljplan för del av Gislaved 1:5 SKOMAKARGÄRDET ETAPP 2 I Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköpings län

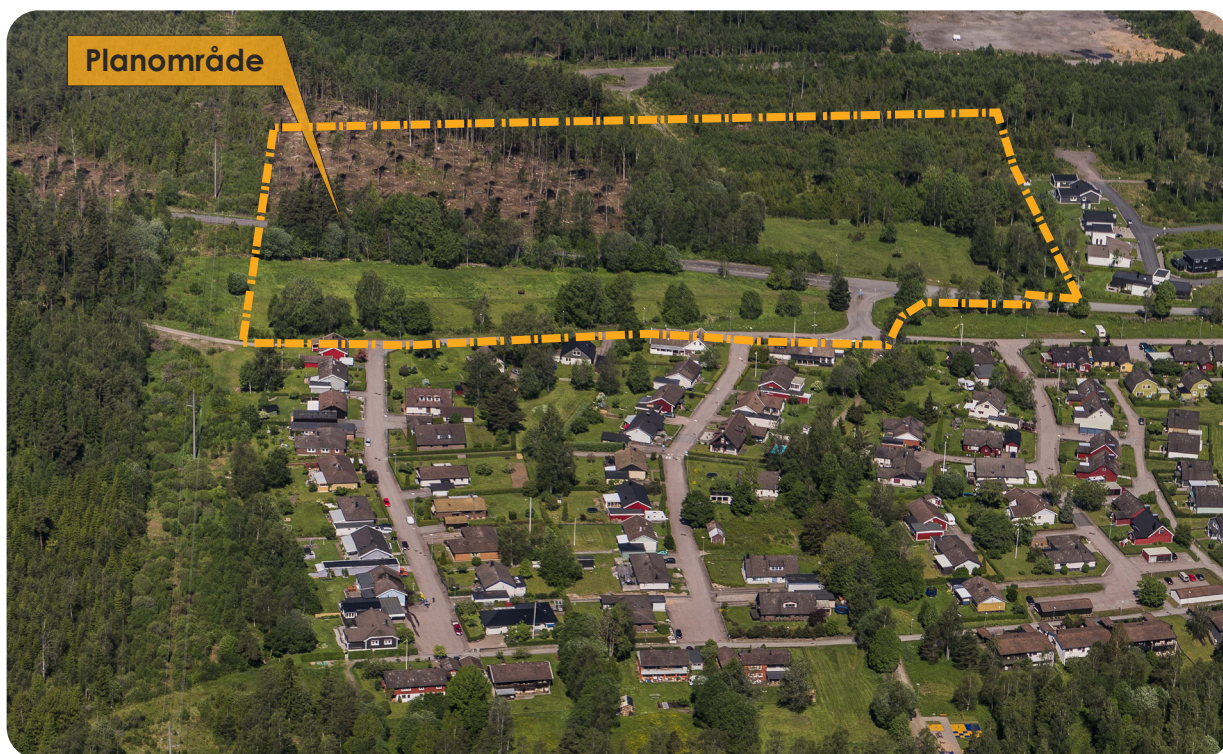


BEHOVSBEDÖMING

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.



(Figur 15.)



(Figur 16.)

Flygfoto över planområdet från öster, 2014.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget i södra delen av Gislaveds tätort och gränsar i norr till bostadsområdet Skomakargärdet etapp 1 och i öster till "Gamla Nissastigen" och bostadsområdet Sörgården. I väster gränsar planområdet till naturmark (skydd mot industriområde) som består av tät blandskog. I söder avslutas planområdet där befintlig luftledning tar vid.

Planförslaget upprättas för att pröva möjligheten att planlägga för nya bostäder på Skomakargärdet inom del av fastigheten Gislaved 1:5 i Gislaved. Förslaget möjliggör för att olika former av bostadsbebyggelse skall kunna inrymmas i planområdet. Etapp 1 av skomakargärdet är till stora delar exploaterat och därmed innebär förslaget att nuvarande bostadsområde kan utvecklas mot söder.

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Gislaved som är antagen av kommunfullmäktige 2011 pekar ut att aktuellt planområde ska planläggas för nytt bostadsområde. Största delen av planområdet är inte planlagt. Detaljplanen S 143 del av Sörgårdsområdet etapp III (antagen 1975) ingår i östra delen av planområdet. Området som berörs är planlagt för koloniändamål, gata samt park eller plantering. I väster gränsar planområdet till S 190 och i norr till S 203.

Området öster om Gamla Nissastigen består av äng/betesmark som tidigare varit koloniområde. Området väster om Gamla Nissastigen består av betesmark och skogsmark.

Jorden består av fastmark, bortsett från partier med berg i dagen av ett ytskikt av organisk jord och därunder morän som vilar på berg. Moränen utgörs av delvis siltig morän som är fast lagrad.

Det bedöms inte finnas någon översvämningsrisk inom området.

Det finns inget som tyder på att några riktvärden för buller kommer att överstigas, då avståndet till väg 26 är mer än 250 meter med grönområden mellan väg och planområde.

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

PLANENS STYRANDE EGENSKAPER

Planens syfte är att tillåta bostadsbebyggelse på del av fastigheten Gislaved 1:5. Exploateringsgrad och byggnadshöjd samt placering av byggnaderna kommer att regleras.

PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER

Med detaljplanens genomförande kommer naturmark att övergå till bostadsområde vilket innebär att delar av området hårdbeläggs. Grundvattennivån kan komma att sänkas när området dräneras. Byggnader uppförs, vilket förändrar landskapsbilden. Växtligheten förändras från varierande naturmark till gräsmattor med varierande utbud av övriga växter.

BEDÖMNING

Marken inom planområdet bedöms som lämplig att bebygga enligt planens förutsättningar och planens påverkan på miljön förväntas bli liten.

Inga miljömål, miljökvalitetsnormer eller riksintresse påverkas negativt.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därmed erfordras ingen Miljökonsekvensbeskrivning.

Gislaveds kommun, februari 2021

Wasim Fanari

Bilaga:
Checklista behovsbedömning

Detaljplan för del av Gislaved 1:5 SKOMAKARGÄRDET ETAPP 2 I Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköpings län

BILAGA: CHECKLISTA BEHOVSBEDÖMNING

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor		Li-ten	Li-ten		Stor			
Miljö									
Miljö kvalitetsnormer							X		Inga MKN bedöms överskridas
Miljömål (regionala)							X		Detaljplanen bedöms inte inverka på kommunens arbete att nå miljömålen
Energi och naturresurser									
Befintlig infrastruktur				X					Planområdets läge är positivt då det ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse
Mark			X						Marken består av betes- och skogsmark
Vatten								X	
Riksintresse									
Naturvård								X	
Kulturmiljövård								X	
Infrastruktur								X	
Friluftsliv								X	
Jordbruk								X	
Kulturmiljö och landskapsbild									
Stads- och landskapsbild			X						När naturmark övergår till bostadsområde skapas ny landskapsbild
Fornminne								X	
Kulturhistorisk miljö								X	
Natur									
Naturreservat								X	
Natura 2000								X	
Växt- och djurliv								X	
Biotopskydd								X	
Områdes- och störningsskydd								X	
Påverkan på vatten									
Strandskydd								X	
Dagvatten				X					Dagvattnet kan användas för miljöskapande åtgärd
Grundvatten			X						Dränering av marken kan innebära att grundvattennivån sänks

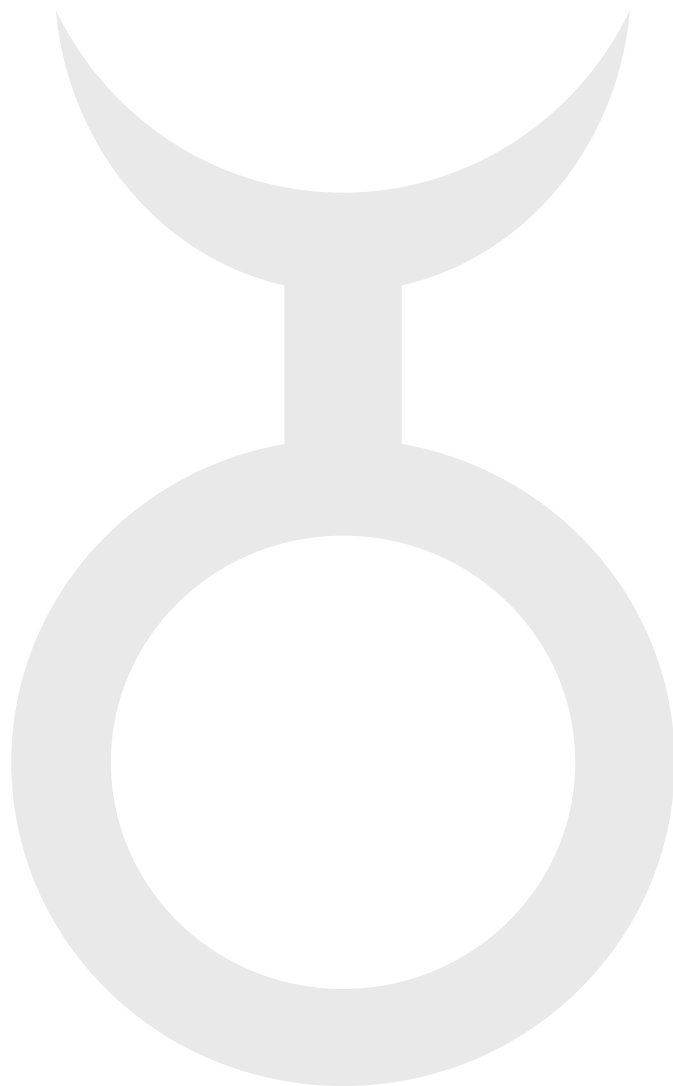
	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berör ej	Kommentarer
	Stor		Li-ten	Li-ten		Stor			
Föroreningar									
Förorenad mark							X		Finns inget som tyder på att marken kan vara förorenad
Avfallshantering							X		Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheten
Hälsa (planens påverkan på människor)									
Buller, trafik							X		Beräkningar tyder på att inte gränsvärden överstigs
Buller, verksamheter							X		
Luftkvalitet							X		
Radon							X		Radonmätningar inom området visar värden inom låg - och normalriskområde. Radonskyddat byggande rekommenderas
Strålning, vibrationer och ljus							X		
Säkerhet									
Trafik							X		Området är lätt att angöra
Brand							X		
Explosion							X		
Översvämning							X		
Ras och skred								X	
Farligt gods							X		Trafik för farligt gods ligger på stort avstånd.
Planer och program									
Översiktsplaner			X						Stämmer med FÖP.
Gällande detaljplaner							X		Påverkas bara begränsat
Pågående planläggning								X	
Mellankommunala intressen								X	

Kommunens bedömning

Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan	X
Genomförandet ger viss, men ej betydande miljöpåverkan	
Genomförandet riskerar att medföra betydande miljöpåverkan	
Andra lokaliseringsalternativ bör utredas	

Miljöbedömning behövs inte	X

Handläggare: Wasim Fanari
Datum: februari 2021



BYGG OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved
BESÖKSADRESS Storgatan 1 TFN 0371-810 00 (kontaktcenter)
E-POST kommunen@gislaved.se WEBBPLATS gislaved.se