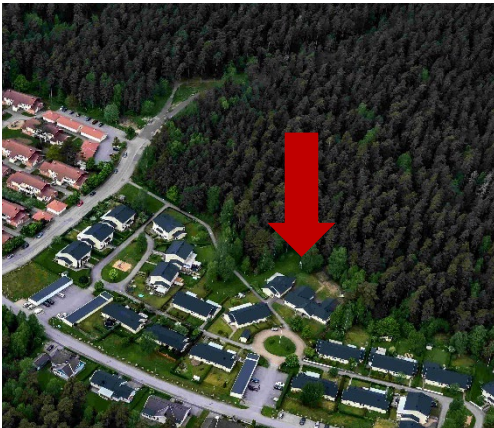


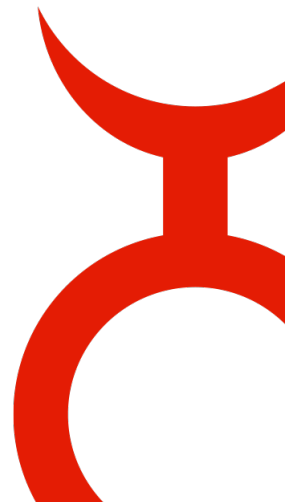


Detaljplan för Granaten I, i Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Begränsat standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Aktnummer: PLAN.2023.8
Påbörjad 2024-05-23
Antagande 2024-11-25
Laga kraft 2024-12-18



Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Katrin Lysvret och stadsarkitekt Sven Hedlund på Samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit medarbetare från följande förvaltningar:
kommunstyrelseförvaltningen, samhällsutvecklingsförvaltningen.



Så här görs en detaljplan – begränsat standardförfarande

UPPDRAG En plan initieras av en beställare genom en ansökan om planbesked. Det är kommunen som beslutar om planbeskedet och vid positivt planbesked tas beslut om att påbörja en detaljplan.

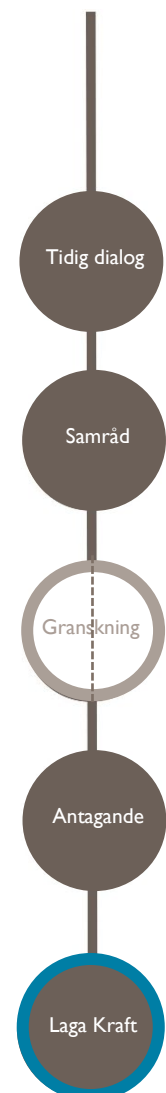
SAMRÅD Efter beslut om planuppdrag tecknas ett planavtal som reglerar planens omkostnader och ansvar. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos samhällsutvecklingsnämnden Gislaved, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

GRANSKNING Utgår vid begränsat förfarande. Detta är möjligt om planens påverkan är mycket begränsad, om berörda sakägare är väldigt få och om alla berörda sakägare godkänner planen under samrådstiden. Sakägarnas utlåtande sammanställs i ett granskningsutlåtande och inga fler möjligheter till att lämna synpunkter på planen ges.

ANTAGANDE Sker efter samråd vid begränsat förfarande. Då samtliga berörda sakägare godkänner planen kan förslaget antas av samhällsutvecklingsnämnden. Planen publiceras på kommunens digitala anslagstavla (gislaved.se)

ÖVERKLAGANDE Vid begränsat förfarande finns inte möjlighet att överklaga beslutet.

LAGA KRAFT Planförslaget får laga kraft tre veckor efter det att beslut tagits om antagande.



Innehållsförteckning

Så här görs en detaljplan – begränsat standardförfarande.....	3
1. Handlingar.....	6
Kommunala underlag.....	6
Utredningar.....	6
2. Sammanfattning av detaljplanen.....	8
3. Planens syfte.....	9
4. Genomförandetid.....	9
5. Ställningstaganden	10
Översiktsplaner och FÖP.....	10
Detaljplaner.....	11
Planbesked.....	11
Riksintressen.....	12
Mellankommunala intressen.....	12
Inför särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.....	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken.....	13
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	14
Natur	14
Geotekniska förhållanden.....	15
Vattenområden.....	15
Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö.....	15
Bebyggelse	15
Gator och trafik.....	16
Teknisk försörjning.....	17
7. Miljö, hälsa och säkerhet.....	20
Miljökvalitetsnormer	20
Översvämningsrisker	21
Förorenad mark.....	21
Brand- och explosionsrisk.....	21
Verksamhetsbuller.....	22
8. Genomförandefrågor	23

Huvudmannaskap.....	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Tekniska frågor.....	23
Ekonomiska frågor.....	23
Organisatoriska frågor.....	24
9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande.....	25
Barnperspektiv	25
Miljö- och hälsoaspekter	25
Jämlikhet.....	25
10. Motiv till detaljplanens regleringar	27
Användning av mark och vatten.....	27
Egenskapsbestämmelser	28

I. Handlingar

I detta kapitel beskrivs de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen.

Kommunala underlag

Här listas och beskrivs gällande detaljplaner, planprogram och översiktsplaner som berör aktuellt planområde. Här beskrivs även tillhörande handlingar till planen.

Kommunomfattande översiktsplan ÖPI 6

Gislaveds kommuns översiktsplan ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Fördjupning av översiktsplan för Gislaved och Anderstorp

Fördjupningen från 2024, omfattar rubricerade tätorter och dess närområde. Fördjupningen utgör ett viktigt strategiskt underlag för fortsatt planering och lovprövning av mark- och vattenområden inom fördjupningens avgränsning.

Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Granaten:

- Detaljplan för kvarteret Granaten, Henja 4:8 i Gislaved. Upprättad oktober 1988

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § MB. Undersökningen ligger till grund för kommunens och länsstyrelsen bedömning om planens miljöpåverkan, samt för vilka eventuella utredningar som är aktuella.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunens bedömning är att en Miljökonsekvensbeskrivning inte är relevant att ta fram för aktuell plan. Motiv till att planens genomförande inte bedöms utgöra en betydande miljöpåverkan finns beskrivet under kapitel 5.

Utredningar

Inga nya utredningar anses nödvändiga i framtagandet av detaljplanen för Granaten I.

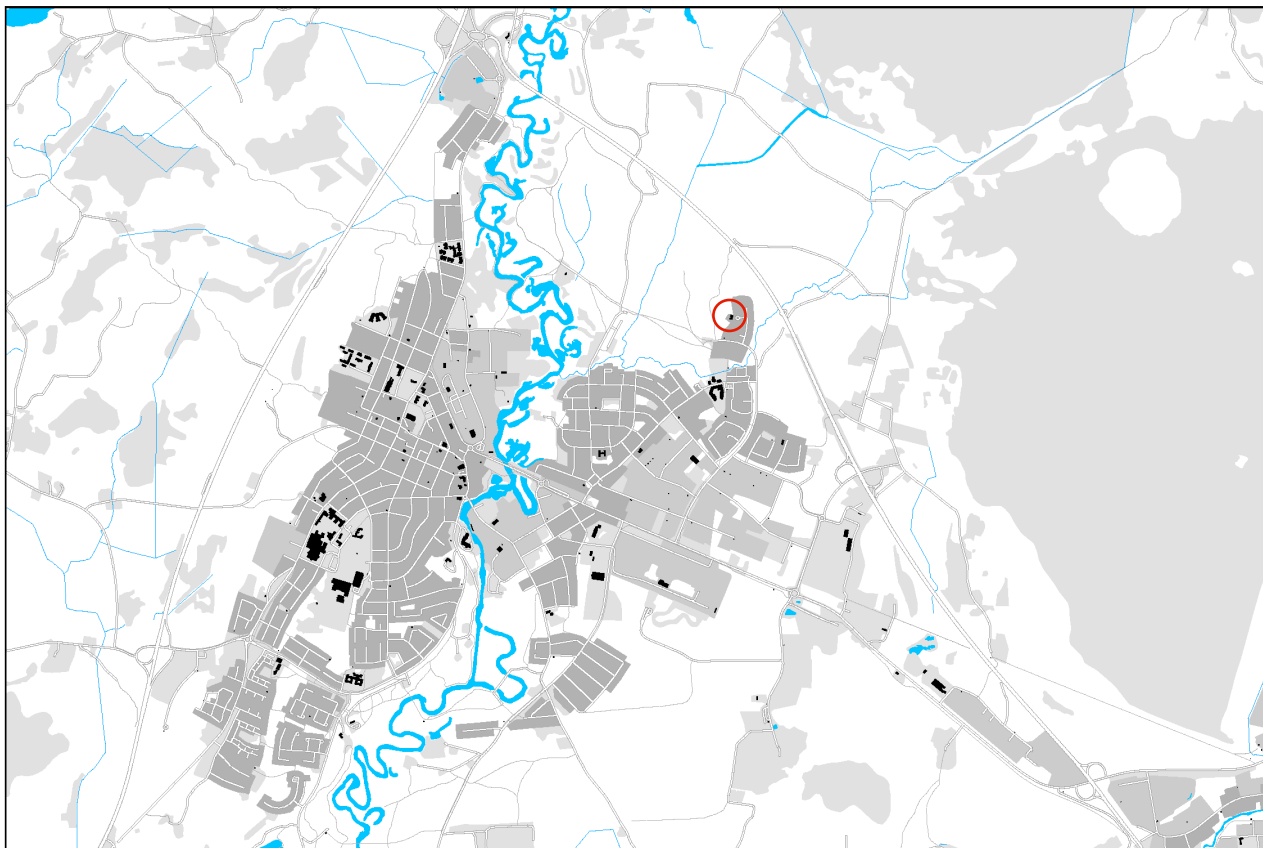
Detaljplan för Granaten I i Gislaved



Gislaveds kommun



Flygfoto över planområdet från nordöst.



Tätortsöversikt – Gislaved

2. Sammanfattning av detaljplanen

Fastigheten Granaten I ligger i angränsning till bostadsområdet Granaten i nordöstra delen av tätorten Gislaved. Den nya planen ger möjlighet att utveckla fastigheten för bostadsändamål (B).

Bostadsområdet Granaten domineras av enplansvillor, främst parhus. Fastigheten Granaten I har en total yta av 1871 kvadratmeter och på fastigheten finns två byggnader. Tidigare användningsbestämmelse för fastigheten är (S), skolverksamhet/barnstuga. Sedan kommunen avslutat sitt hyresavtal för förskoleverksamhet har lokalerna stått tomma och tidigare användningsbestämmelse har medfört svårigheter för fastighetsägaren att använda lokalerna. Ny detaljplan släcker ut befintlig planbestämmelse (S) och möjliggör för användning Bostäder (B). Detta möjliggör att de idag tomma lokalerna kan omvandlas till bostäder. Fastighetsägaren planerar att inrätta flerbostadshus i ett plan omfattande fyra bostadsrättslägenheter som kommer ingå i HSB Granaten.

I planbestämmelsen Bostäder (B) ingår också bostadskomplement av olika slag som kan ligga i eller i anslutning till bostaden. Ett bostadskomplement är bland annat lokaler för fastighetsskötsel och samlingslokal/kvartersgård. Det här innebär att den befintliga kvartersgården på fastigheten inte påverkas av planändringen.

Kommunens undersökningar har inte påvisat några hinder för den nya detaljplanen. Planen medför ingen ökad eller betydande påverkan på miljön och placeringen är väl integrerad i befintligt bostadsområde. Förtätning och utbyggnad för bostäder samt bruk av tomma lokaler är i linje med kommunens strategiska utvecklingsmål.



Granaten I, tidigare förskola th. och kvartersgård tv.



Lokalgata med en- och tvåplans parhus i bostadsområdet Granaten



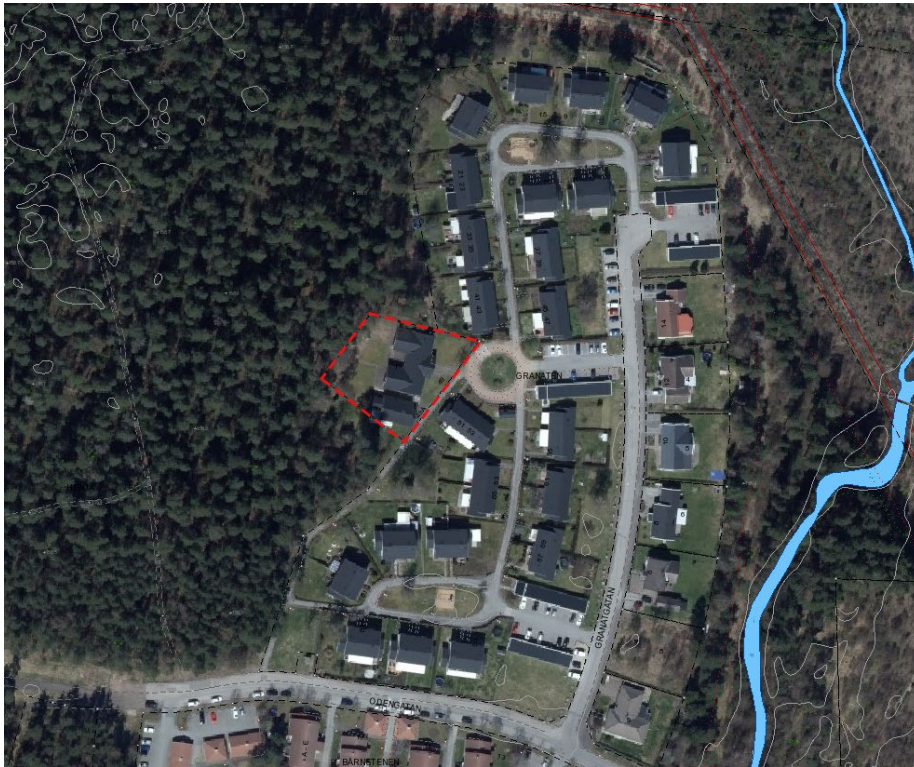
Kvartersgård och bollplan i södra delen av fastigheten Granaten I.

3. Planens syfte

Syfte med planen är att möjliggöra för en utveckling av bostäder på fastigheten Granaten I som ska bli en del av befintlig bostadsrättsförening.

4. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid i detta fall är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.



Ortofoto över bostadsområdet Granaten i nordöstra Gislaved. Fastigheten Granaten I är markerad i röd streckad linje.

5. Ställningstaganden

Nedan redovisas påverkade riksintressen och områdesskydd samt relevanta ställningstaganden och beslut av Gislaveds kommun.

Översiktsplaner och FÖP

Den gällande Översiktsplanen för kommunen är ÖP16. ÖP16 är den kommunövergripande översiktsplanen med mer övergripande ställningstaganden för kommunens mark- och vattenanvändning. I den gällande Översiktsplanen ÖP16 formuleras tre strategiska riktningar som bör präglade kommunens bostadsförsörjning. Dessa är:

- Bostäder för alla
- Flyttkedjor
- Attraktivitet

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Gislaved och Anderstorp antogs i juni 2024. Två av de i FÖP:en formulerade planeringsprinciperna och ställningstaganden är:

- Förtätning och omvandling
- Blandad bebyggelse

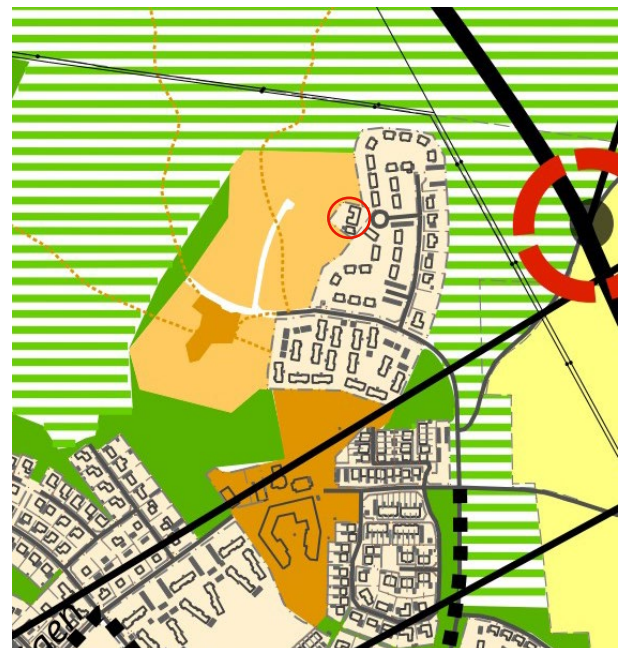
Området Granaten 1 och 2 pekas ut som ”en sammanhängande bostadsbebyggelse där ingen större förändring planeras utan fortsatt pågående användning gäller”.

Kommunen anser att den nya detaljplanen är i linje med både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanens utvecklingsmål. Planen möjliggör en utvecklig av nya bostäder inom befintligt bostadsområde och tar i bruk tomma verksamhetslokaler. Planen innebär en omvandling och förtätning.



Markägarförhållanden

- Gislaveds kommun.
 - HSB Bostadsrättsförening Granaten.
 - Privatägd mark.
- Fastigheten med svart streckad linje är Granaten I.



Markanvändning. Fördjupad översiktsplan Gislaved

- Befintligt bostadsområde
- Detaljplanlagt, ej utbyggt bostadsområde
- Skolorråde

Detaljplaner

Nedanstående befintliga detaljplan berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör del av nedanstående plan att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen fått laga kraft.

S 168 Detaljplan för Kv Granaten, Henja 4:8 i Gislaved, antagen den 19 december 1988.

Äldre byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Ovanstående plan har inte någon genomförandetid kvar.

Enligt gällande detaljplan är Granaten I avsedd för skoländamål/barndaghem (S), samt komplement för bostadsändamål där lokaler för fastighetsskötsel och kvartersgård specificeras. Ytterligare planbestämmelser för området i tidigare plan är:

- (e₃) Högst en tredjedel av området får bebyggas
- (a₃) Uppförandet av skärmtak över uteplats, uthus, förråd eller annan gårdsbyggnad är undantaget bygglovsplikt.
- (b) Endast källarlösa hus.
- (7.0) Högsta byggnadshöjd: 7 meter.
- (II) Tillåtet antal våningar; två.

I planbeskrivningen beskrivs även kvalitéer gällande de idag befintliga lägenheterna på området Granaten och som anses relevant för utbyggnaden av fler lägenheter på området. Kvalitéerna som beskrivs är bl.a.

- Varje lägenhet får markkontakt och en genomsnittlig friyta på 300 kvm.
- Tomten ger plats för mindre odlingslotter och friggebod.
- Ett uteförråd på 7-10 kvm ordnas i anslutning till varje lägenhetsentré.

Tillägg till befintlig bostadsbebyggelse inom området bör sträva efter att uppnå samma kvalitéer som befintliga lägenheter.

Planbesked

Samhällutvecklingsnämnden biföll arbetsutskottets förslag till positivt planbesked. Beslut togs på sammanträde 2023-12-04. Planarbetet avsågs enligt protokoll påbörjas under andra kvartalet 2024. Planarbetet bedöms kunna ha lett fram till beslut om antagande av detaljplan första kvartalet 2025.



Fastighetsområdet i befintlig detaljplan S168.

Riksintressen

Riksintressen kan vara områden identifierade som kulturmiljö eller område som kräver särskild naturvård. Ytterligare omfattar riksintressen viss trafikcommunication, totalförsvaret, skyddade vattendrag och natur 2000 områden. Den nya detaljplanen har ingen påverkan på något av dessa och medför inte heller några konsekvenser för något av dessa riksintressen. Därför har dessa rubriker strukits från planbeskrivningen.

Mellankommunala intressen

Mellankommunala intressen kan vara verksamheter med stor omgivningspåverkan, områden som är känsliga för påverkan eller regionala strukturfrågor. I fördjupningen av översiktsplanen (FÖP) för Gislaved och Anderstorp identifieras ett antal mellankommunala intressen med avseende på vattenkvalitet, framkomlighet respektive friluftsliv och turism. Dessa är Nissan och Anderstorpåån, Riksväg 26, riksväg 27 och väg 604 samt Store Moss. Planens genomförande innebär inte någon förändrad påverkan på något av de områden som nämns ovan.

Inför särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning är framtagen för att komma fram till om genomförandet av förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL. Undersökningen har resulterat i följande skäl som kommer ligga till grund för kommunens beslut rörande planens miljöpåverkan:

- Det finns inga dokumenterade kulturminnen eller fornlämningar i området.
- Planen påverkar inga områden eller objekt som anses känslig eller skyddsvärda utifrån naturvärden.
- De sociala värden som påverkas är ringa och bedöms som övervägande positiva.
- De materiella värden som påverkas är ringa då den barnomsorg som det syftar på redan upphört sedan en längre tid.
- Planen medför inga ökade risker för människors hälsa eller för miljön bortsett från en kortsiktig störning av buller under byggtid.
- Förändringen påverkar inga andra planer och är i linje med kommunens utvecklingsmål.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Planen omfattar eller påverkar varken *jordbruksmark*, *skogsbruk*, *oexploaterade områden* eller *ekologiskt särskilt känsliga områden*. Planområdet omfattas inte heller av strandskydd. Därför har dessa rubriker strukits från planbeskrivningen.

Inom, eller i närheten av området finns inga utpekade objekt eller miljöer som är kategoriserat som skyddat eller utpekad inneha skyddsvärda naturvärden. Ingen ny inventering av området har gjorts i samband med den här detaljplanen. Information har hämtats från naturvårdsverkets kartor samt artdatabanken.

6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Även förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna samt konsekvenserna av ändringarna beskrivs. Beskrivningarna delas in ämnesvis. Rubrikerna; *Förändringar* och *Konsekvenser* har strukits för de ämnesområden där inga förändringar möjliggörs och därför inte heller medför någon konsekvens.

Natur

Fastigheten utgörs av plan öppen mark omgiven av uppvuxen blandskog på tre sidor med tall, gran, en och björk m.fl. Friytan på framsidan av byggnaden mot bostadsområdet Granaten är även den öppna och lutar svagt ner mot fastighetsgränsen och bilvägen i öst. Här finns också två uppvuxna lövträd som skapar en gräns mellan vägområdet och grönytan framför byggnaden.

Förändringar

Det som idag är en öppen yta runt byggnaderna kommer till viss del att tas i bruk av nya bostadsrättsägare för privata ändamål så som uteplatser, förråd, odling, trädgård och ev. parkering.

Konsekvenser

Förändringen möjliggör att nya växter och miljöer anläggs inom området och att befintliga tas bort och förändras. Beroende på vilka förändringar som görs skulle de kunna innebära en ökad biologisk mångfald lokalt. Privat nyttjande kan också kunna innebära tillkomst av aktivitet från människor och husdjur som kan påverka naturlivet lokalt. Förväntad aktivitet på området förväntas vara likvärdigt eller mindre än vid tidigare användning förskola.



Trädgård bakom byggnad på Granaten I. Gräsmatta och skog.



Byggnaden på granaten I. Två träd framför byggnaden.

Geotekniska förhållanden

Undersökningar utförda vid utbyggnaden av området, av VIAK AB 1972 visar att den ytliga marken på 0-1,5 meters djup består av sandig mo och grusig sand. Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta visar på samma resultat. Undersökningar utfördes genom provtagningar och trycksondering. Ingen ny undersökning anses relevant i samband med framtagandet av ny detaljplan då denna inte medger ökad byggrätt och belastning på planområdet.

Vattenområden

Det finns inga vattenområden inom planområdet.

Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö

Enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen finns skyldighet för arbetsföretagaren att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen. I samband med framtagandet av tidigare plan 1987 utförde läns museet en inventering av området. Vid inventeringen påträffades inga fornlämningar i området, och inte heller under exploateringen och utbyggnaden av området.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom Granaten 1 och 2 utgörs av 1-2 våningar höga parhus med ljusgul träpanel. Byggnaderna på planområdet Granaten 1 är i ett plan med ljusgul träpanel och har samma karaktär genomgående. De båda fastigheterna Granaten 1 och 2 är planlagda och utbyggda vid samma tid och har ett tydligt samband i färg, form och material.

Varje lägenhet i parhusområdet har markkontakt och tillgång till en egen trädgård både framför och bakom huset samt ett mindre förråd vid entrén.

Besök på platsen gav upplevelse av att fastigheten är något skuggig och att de befintliga fönsterstorlekarna på tidigare förskolebyggnad är mindre i relation till bostadshusen intill.

I prövning av bygglov för nya bostäder behöver krav på dagsljusinsläpp och solljusinsläpp bevakas. Det anses även från kommunens sida



Byggnader på Granaten. Ljusgul träpanel, en-plan och svarta tak.

eftersträfvansvärt att entrésituation, tillgång till förrådsutrymme och uteplats kan anordnas i likvärdig utsträckning för de nya lägenheterna, så som för de befintliga. Detta anses viktigt för att tillkommande bostäder ska upplevas som en naturlig del av området.

Inom grupphusområdet i sin helhet finns gott om friitor av olika karaktär. Både öppna grönytor och hårdgjorda områden som tillåter lek och samvaro för både barn och vuxna. Omgivande skogsområde erbjuder också utrymme för lek och rekreation för alla åldrar.

Kommunens bedömning är att det finns erforderligt utrymme på Granaten I för att uppnå likvärdig kvalitet för tillkommande bostadslägenheter, som för de befintliga.

Förändringar

Den nya planen som medger flerbostadsbebyggelse ger en förändring i hur friyta och byggnad disponeras och används. Befintlig bebyggelses utseende kommer att förändras och anpassas för nya behov och krav för ny användning. Säkerställande av att ombyggnaden uppfyller krav och rekommendationer för en god bebyggelse och god bostadsmiljö hanteras i bygglovsskedet.

Gator och trafik

Granaten I som ligger i anslutning till befintligt bostadsområde har direkt angöring via både bilväg och gång- och cykelväg. Fastigheten ligger inne i bostadsområdet utan genomfart och trafikflödet är lågt. Både lokalgatan Granatgatan, och den lite större Odengatan är återvändsgränder och trafikeras av boende inom områdena Granaten och Bärnstenen.



Trädgård och byggnad på Granaten I.



Trädgård och byggnad på Granaten I.

Trafikinfrastruktur

För att komma till fastigheten Granaten I med bil, används infarten från Granatgatan och fastigheten Granaten 2. Åtkomst till fastigheten bedöms inte vara ett hinder då Granaten I och Granaten 2 har samma fastighetsägare.

Kommunal gång- och cykelbana ansluter till fastigheten från Odengatan och längs Granatgatan. Inom intilliggande fastighet, Granaten 2, finns även en gång- och cykelbana i väster som sträcker sig från Odengatan och fram till Granaten I.

Närmsta busshållplatsen för kollektivtrafik ligger på cirka 2 km avstånd. Hållplatserna trafikeras av flera busslinjer mot bl.a. Värnamo, Reftele och Gnosjö.

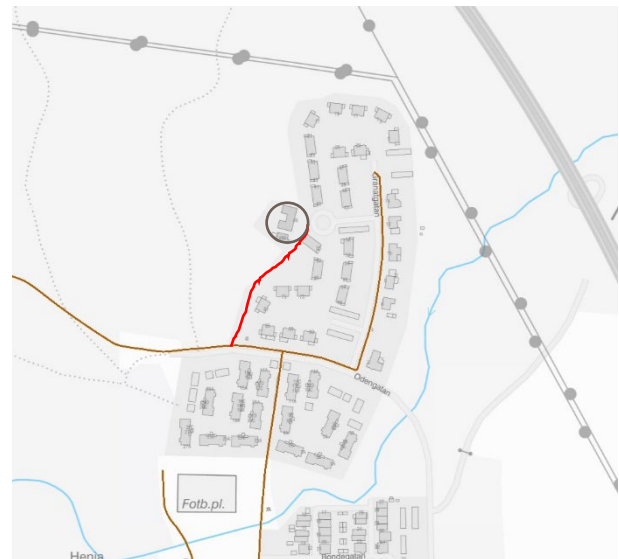
Parkering av fordon i skälig utsträckning ska enligt lag anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten vilket också inkluderar cykelparkering då dessa räknas som fordon. (8 kap 9 § i Plan- och bygglagen). Parkeringsplatser finns anordnat på Granaten 2. Avståndet är ca.50 m från planområdet. Angöringsplats för bil finns vid fastighetsgräns, vid entré till fastigheten Granaten I.

Varumottagning, utfarter

Utrymme för lastning och lossning av fordon finns i skälig utsträckning vid fastighetsgräns. Detta utrymme består av en cirkulationsplats med en karaktär av park- och gårdsgata, stensatt med integrerat grönområde. Utrymmet ansluter till fastighetsområdet på kvartersmark med samma fastighetsägare och är förenligt med plan- och bygglagen. (8 kap 9 §)

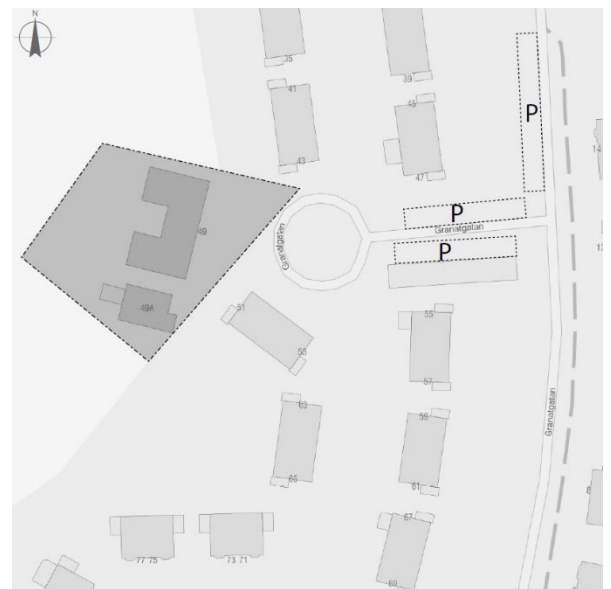
Teknisk försörjning

All teknisk försörjning som behövs för fastigheten finns etablerat på området. Tidigare verksamhets försörjningsbehov beräknas var likvärdigt med ny funktion.



Gång- och cykelbanor vid planområdet.

- Gång- cykelbana, på kommunens mark
- Gång- cykelbana, på kvartersmark
- Planområde



Parkering för bilar finns på Granaten 2 ca.50 m från planområdet Granaten I.

Ledningar

Det finns inga ledningar på planområdet som servar fastigheter utanför planområdet. Kommunala vatten- och avloppsledningar går i Granatgatan utanför fastighetsområdet. Vidare anslutning går på kvartersmark och ansvaras för av fastighetsägaren. I västra fastighetsgränsen för Granaten 2 är fiber framdraget och ansluter till byggnaden som fungerar som kvartersgård. (Fiber Telia svenska stadsnätet)

Vatten och avlopp

Området och befintliga byggnader är anslutet till det kommunala VA-nätet. Vatten, spill- och dagvattenledningar finns utbyggda i Granatgatan. Anslutningspunkt är belägen på fastigheten Granaten 2.

Dagvatten

Enligt kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvatten hanteras på ett långsiktigt och hållbart sätt. Dagvattensystemet dimensioneras så att utsläppsflöde från området efter exploateringen inte överskrider utsläppsflöde före exploateringen. Dagvattensystemet utformas med hänsyn till lokala förutsättningar, mottagande vattendrags ekologiska status och förväntade klimatförändringar.

Dagvattenhanteringen inom planområdet tas idag omhand på ett tillfredsställande sätt enligt kommunens krav och riktlinjer. Från taken på byggnaderna på fastigheten Granaten I, som är de största hårdgjorda ytorna inom fastigheten som inte är permeabla(genomsläppliga), leds dagvatten via stuprör ner under mark och ansluter till kommunal dagvattenledning i Granatgatan. Detaljplanen medger en byggrätt som är något större än vad bebyggelsen utgör idag. En utbyggnad kan därmed ske till befintliga byggnader, och/eller fler byggnader. Kommunen bedömer att risken är låg för att utsläppsflödet till kommunala ledningar ska öka med den nya planen. För att bibehålla situationen bör nuvarande system för dagvattenhantering bibehållas och mängden hårdgjord yta ej ökas. Eventuellt tillkommande hårdgjorda ytor på mark bör vara genomsläppliga för att inte öka belastningen på dagvattensystemet.

Energi

En kraftstation som uppfördes vid utbyggnaden av området och servar området Granaten finns i sydvästra hörnet av fastigheten Granaten 2. Energiförsörjningen är tillgodosedd med befintligt nät.

Återvinning och avfallshantering

Den nya bostadsetableringen kommer att ingå i befintligt bostadsrättsområde. Återvinning och avfallshantering kommer att ske enligt

samma system som för befintliga bostäder i området Grananten. Eventuella justeringar i hanteringen av hushållsavfall är fastighetsägarens ansvar.

7. Miljö, hälsa och säkerhet

Detta kapitel hanterar tillämpning av Plan- och bygglagen i planen med hänsyn till människors hälsa, säkerhet däribland risken för olyckor, översvämning och erosion samt planens miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

Luftkvaliteten på området bedöms som god. På den specifika platsen har inga mätningar gjorts på luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar till försämrad luftkvalitet mest är kvävedioxid och partiklar(PM10) som skapas av fordonstrafiken. På en öppen väg krävs fordonstrafik på ca.30 000 fordon/dygn för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering av luftkvaliteten med avseende på kvävedioxid och partiklar. På riksväg 27 som är största väg i närheten av, eller i tätorten Gislaved har en trafikmängd på ca.2800 fordon/dygn uppmäts 2022. Vägen ligger på ett avstånd av ca.270 meter från planområdet och däremellan finns ett skogsparti. Vägens påverkan på luftkvaliteten vid planområdet bedömer kommunen därför håller sig gott och väl under värden som miljö kvalitetsnormen anger som skadliga.

Vatten

Området ligger i avrinningsområdet för ån Nissan. Nissan som recipient har en måttlig ekologisk status. Bedömningen baseras på att vattenförekomsten är påverkad av vandringshinder som hindrar vandringsbenägen fisk att ta sig fram. Detta i sin tur bedöms ha effekt på vattenlevande organisms status. Vattenförekomsten är även påverkad av försurning, men pågående eller tidigare kalkning har upprätthållit en bra vattenkvalitet ur försurningssynpunkt. Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av att gränsvärden för kvicksilver/kvicksilverföreningar (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE) överstigs. Utsläpp av Hg och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Planområdet ligger i ett område där grundvattenförekomsten på platsen beskrivs ha ovanligt goda uttagsmöjligheter. Både kemisk och kvantitativ status klassas som god. I planutredning från tidigare plan anges att

grundvattnet ligger högt vilket är anledning till att bebyggelse med källare inte tillåts.

Omgivningsbuller

Det finns miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller och kan definieras som ett återkommande oönskat ljud (buller) från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. MKN finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Inga nya eller tidigare mätningar finns att tillgå för påverkan av buller inom planområdet. Bedömning som gjorts utifrån upplevelsen vid platsbesök samt Boverkets tabell för bullerpåverkan från trafik. Tabellen ger en indikation på trafikbullrets påverkan utifrån trafikmängd och avstånd. Planområdet ligger ca. 270 meter från riksväg 27 som har en uppmätt trafikmängd på 2800 fordon/dygn (Trafikverket 2022). Resultat ligger utanför tabellen och indikerar en bullernivå som ligger betydligt lägre än 50 dBA. Även om trafikmängden ökar är avståndet mellan väg 27 och planområdet så stort att bullernivån inte överskrider MKN riktvärden enligt boverkets tabell. Bedömning stärks av upplevelsen vid platsbesök.

Översvämningsrisker

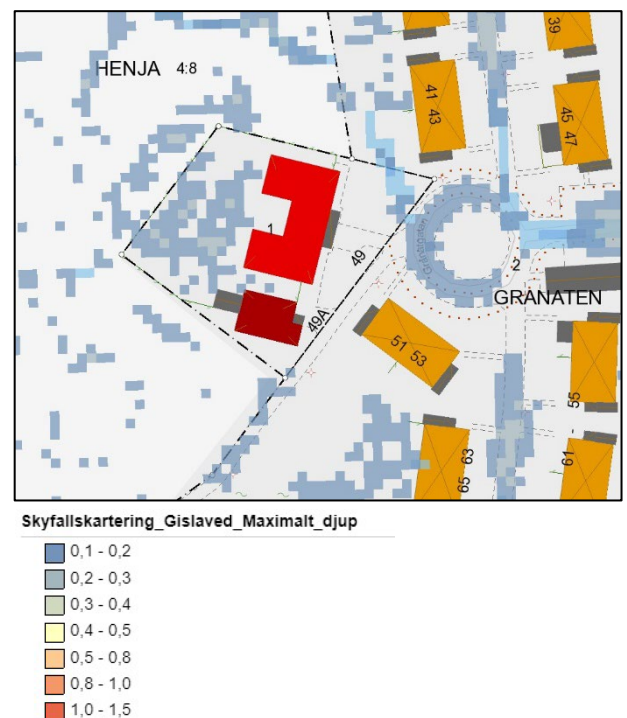
Skyfallskartering över området visar att lågpunkter ligger i gata samt i västra delen av fastigheten. Dessa lågpunkter är samtidigt så grunda att de inte anses orsaka betydande risk för översvämningar. Eventuella översvämningar kan förebyggas genom höjdsättning samt att skapa vattenvägar som leder vattnet till ställen där det kan svämma över.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga uppmätta föroreningar i marken.

Brand- och explosionsrisk

Planområdet anses inte vara föremål för särskild brand- eller explosionsrisk. I planområdets närområde finns inga objekt som kan anse medföra en förhöjd



risk, för- eller vid, brand- eller explosion för området. Området ligger på så pass långt avstånd från riksväg 27 att en ev. olycka med farligt gods här inte utgör en risk för området som kräver specifika åtgärder. De krav som finns för tillgänglighet för räddningsinsatser och utrymning ska följas.

Verksamhetsbuller

Ändamål bostad förväntas inte ge upphov till buller som skulle kunna vara ihållande störande eller hälsofarligt.

8. Genomförandefrågor

I kapitlet redovisas det hur planen är avsedd att genomföras och vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för berörda fastighetsägare och andra som berörs av planen.

Huvudmannaskap

Fråga om huvudmannaskap är inte aktuellt för planen då den inte omfattar någon allmän plats. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 7 § PBL.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar inga allmänna platser. Området ägs och nyttjas i sin helhet av HSB Granaten Bostadsrättsförening i Gislaved som också är beställaren av planen.

Tekniska frågor

Här beskrivs de delar av genomförandet av detaljplanen som avser anläggningar och infrastruktur av teknisk karaktär.

Tekniska åtgärder

VA-anläggningar, dagvattenanläggningar, anläggning för eldistribution och diverse trafikåtgärder är tekniska åtgärder som ska till för att planerad markanvändning ska vara lämplig. Alla dessa åtgärder är redan utbyggda för planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Utbyggnaden av fyra stycken bostadslägenheter i befintlig byggnad kan kräva en justering av dimensionen på VA-serviceanslutning.

Ekonomiska frågor

Här beskrivs en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter, frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning.

Eftersom samtliga tekniska anläggningar som är nödvändiga för markens användning redan är utbyggda och i tillfredsställande dimension och skick, samt att området har en enskild markägare, blir de ekonomiska frågorna inte omfattande.

Planekonomi

För att kunna bedöma om planen leder till samhällsvinst är det viktigt med en ekonomisk helhetsbedömning. I den ekonomiska redovisningen som följer, listas uppskattade exploateringskostnader och intäkter i och med planen. Exploateringskostnader är de investeringskostnader för bland annat utbyggnad av allmänna platser, utbyggnad av teknisk infrastruktur, iordningställande av kvartersmark och rivning av befintliga anläggningar.

Ett planavtal har tecknats 30 maj 2024 mellan bostadsrättsföreningen HSB Granaten och Gislaveds kommun.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov, omkostnad kring planen har hanterats i ett planavtal, se avsnittet om Avtal.

Drift vatten och avlopp

Tillkommande förvaltningskostnader för drift och underhåll för VA i och med planens genomförande kommer med utbyggnaden av VA-nätet. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp behöver justeras när fastigheten ombildas från förskoleverksamhet till fyra stycken bostadslägenheter. Driften för att tillhandahålla dricksvatten, hantera spillvatten och dagvatten (exklusive skyfall) ligger på kommunal VA-huvudman. Kostnaden ska täckas av VA-taxan.

Organisatoriska frågor

Här beskrivs genomförandet av planen och vilka konsekvenser genomförandet får med avseende på allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande, ersättningsfrågor, kostnader och byggande.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med begränsat planförfarande. Beslut om antagande sker i nämnden efter samråd utan granskningsperiod. Detta förutsätter att planen godkänns av samtliga sakägare under samrådsperioden. Kommunen verkar för att planen blir antagen 1:a kvartalet 2025. Efter att planen vunnit laga kraft står det fastighetsägaren fritt att ansöka om bygglov för planerade åtgärder.

Avtal

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och beställaren av planen.

9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande

I detta kapitel finns en samlad beskrivning av konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Beskrivningen är uppdelad i tre fokusområden; miljö- och hälsoaspekter, jämlikhet samt barnperspektiv.

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen (FN:s konvention om barns rättigheter) lag i Sverige. Barnrättslagen slår fast att barn är individer med egna rättigheter och inte föräldrars skyddsobjekt där föräldrarätten väger tyngre. I statens Barnrättsutredning kan vi genomgående se att barn inte kommer till tals i frågor och ärenden som rör dem själva, och där beslut tagits saknas ofta uppgifter på hur barnets bästa beaktats. Arbetet på den lokala nivån är ytterst avgörande för hur väl Sverige lever upp till barnrättslagen och dess principer. I kommunens fysiska planering arbetar vi därför för att öka barns deltagande. Barnets perspektiv ska beaktas och ge inflytande på ett sådant sätt som säkrar att barnrättslagen efterlevs i detaljplanen. Genom god planering som tar med barnperspektivet till grund för våra utföranden skapas trygga, goda och stimulerande miljöer för barn. Områdets placering och omgivning anses ge en trygg och stimulerande miljö för barn i alla åldrar. Området är skyddat från trafikleder och områden som skapar påtaglig risk för olycka. Tillgång till skog, öppna grönytor och bilfria gatustråk ger utrymme för stimulerande lek. Närheten till grannar skapar också förutsättningar för en socialt trygg miljö.

Miljö- och hälsoaspekter

Planområdet möjliggör en ändrad användning från förskola till bostäder. Ombyggnationen kommer medföra viss störande buller och ökad trafik till och från området under byggskedet. När planen är genomförd kommer med trafikflöden till och från området ha minskat sett utifrån hur det såg ut då förskolan fanns på platsen. Risk för olyckor med trafikfordon och utsläpp från motortrafik minskar med genomförandet av planen.

Jämlikhet

Trygghet

Planområdet ligger i kanten av ett större sammanhängande bostadsområde med skog och öppna naturområden i sin närmaste omgivning. Genom området eller i dess närhet finns inga vägar med stora flöden eller höga hastigheter, och det finns inte heller några industrier eller andra typer av

verksamheter i närheten som anses kunna medföra risk för personsäkerheten. Områdets gator, cykelvägar och promenadstråk samt entréer är väl upplysta vilket skapar uppsikt och ökad trygghet. Området anses både materiellt och socialt tryggt för såväl barn som vuxna.

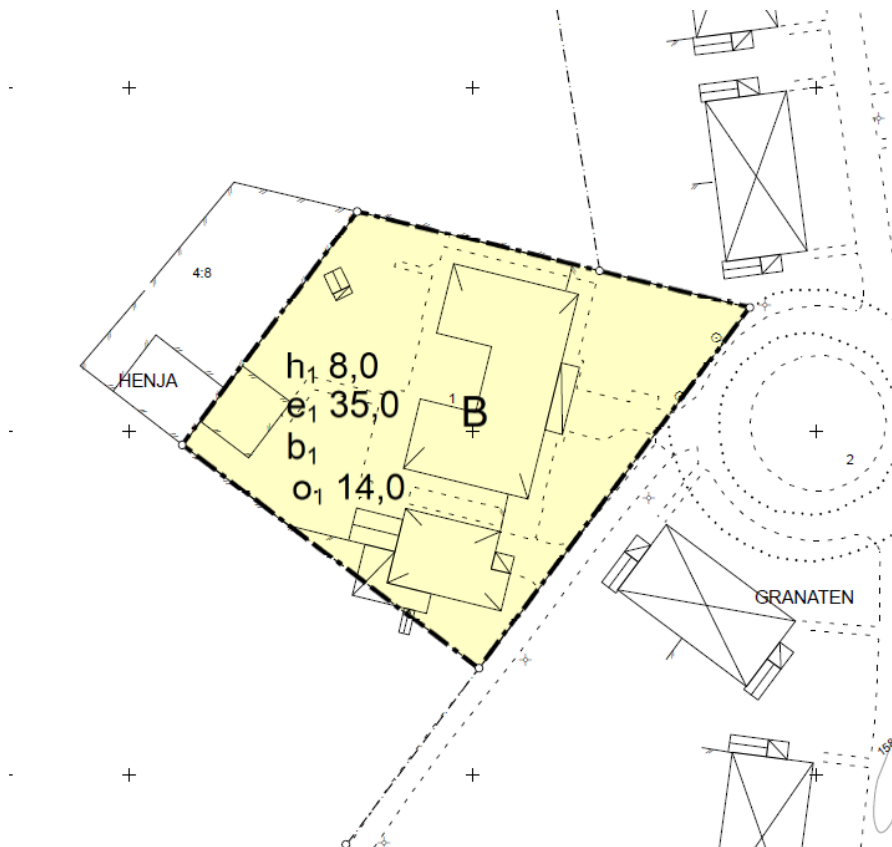
Tillgänglighet

Planområdet anses ha god tillgänglighet utifrån en rad aspekter. Angöringen och kommunikation mellan området och samhällets olika service, så som skola, vård och handelsområden är lätt via bil såväl som cykel och till fots. Alla lägenheter inom planområdet kommer att ha markkontakt och området Granaten omfattar flera öppna grönytor med god tillgänglighet även för personer med olika fysiska rörelsenedsättningar. En variation av markbeläggning inom området och, mindre bilfria stråk till entréer, ger goda förutsättningar för personer med t.ex. syn- eller hörselnedsättning att orientera sig och röra sig tryggt inom området.

10. Motiv till detaljplanens regleringar

Här redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen utgår från detaljplanens syfte och andra kapitel i plan- och bygglagen.

Användning av mark och vatten



Markanvändning Bostäder (B)

B Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra för en utveckling av bostäder på fastigheten Granaten I.

Planen möjliggör att den idag tomma förskolelokalen kommer kunna omvandlas till nya bostadsrättslägenheter av samma karaktär som de lägenheterna i bostadsrättsområdet Granaten.

I planbestämmelsen Bostäder ingår också bostadskomplement av olika slag som kan ligga i eller, i anslutning, till bostaden. Ett bostadskomplement är bland annat lokaler för fastighetsskötsel och samlingslokal/kvartersgård och förråd. Användningsbestämmelse B omfattar även boende med visst vårdinslag. Användningsbestämmelsen skapar en större flexibilitet för fastighetsägaren att nyttja och ändra användning av byggnaderna på platsen utefter bostadsrättsföreningens behov i dagsläget och över tid.

Egenskapsbestämmelser

Syfte med detaljplanen är att möjliggöra för utveckling av bostadsbebyggelse som ska bli en del av befintlig bostadsrättsförening.

Höjd på byggnadsverk.

- h₁ 8,0** Högsta nockhöjd är satt till 8 m. Detta motsvarar begränsning för byggnadshöjd på 7 meter som gällde enligt tidigare plan.

Genom att bibehålla samma bestämmelse säkerställer vi att befintlig bebyggelse inte blir planstridig samt säkerställer att byggnation på fastigheten behåller en proportion som stämmer med områdets övriga bebyggelse. 2 kap 6 § PBL.

Utnyttjandegrad

- e₁ 35,0** Största byggnadsarea, angivet till 35% av fastighetsarean inom användningsområdet. Regleringen om att fastigheten inte får bebyggas till en yta motsvarande högst 35% av fastighetens totala area i kvadratmeter bibehåller utnyttjandegraden enligt gällande plan. Genom att bibehålla samma bestämmelse säkerställer vi att befintlig bebyggelse inte blir planstridig samt säkerställer att byggnation på fastigheten bibehåller en proportion som stämmer med områdets övriga bebyggelse. 2 kap 6 § PBL.

Utförande

- b₁** Källare får inte finnas. På grund av markens geologiska förutsättning anses det inte lämplig att uppföra byggnader med källare. Bestämmelsen finns även i tidigare plan och genom att bibehålla samma bestämmelse säkerställer vi att byggnation på fastigheten bibehåller en proportion som stämmer med områdets övriga bebyggelse. 2 kap 6 § PBL.

Takvinkel

- o 14,0** Minsta takvinkel är angivet värde i grader (14 grader). Taken på byggnader inom fastigheten får inte konstrueras med en takvinkel som är mindre än 14 grader. Bestämmelsen finns även i tidigare plan och genom att bibehålla samma bestämmelse säkerställer vi att byggnation på fastigheten bibehåller en proportion som stämmer med områdets övriga bebyggelse. 2 kap 6 § PBL.



GISLAVEDS
KOMMUN

SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved

BESÖKSADRESS Storgatan 1 TELEFON 0371-810 00, kontaktcenter

E-POST kommunen@gislaved.se WEBBPLATS gislaved.se