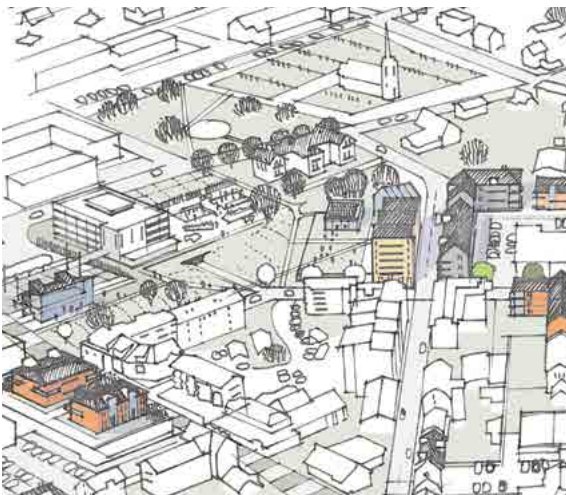




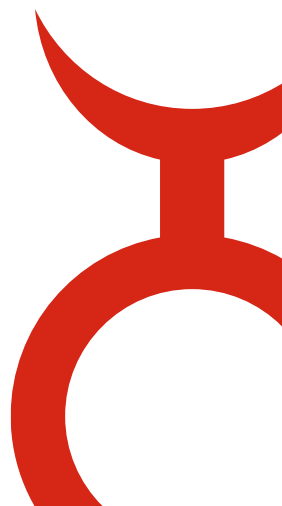
# Detaljplan för Centrum 2 m.fl. i Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköpings län



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

Planens beteckning	S 225
Antagen av Kf	2021-09-23
Vunnit laga kraft	2021-10-20
Genomförandetiden slut	2026-10-20



## Så här görs en detaljplan



### Uppdrag

Framtagandet av detaljplaner regleras i plan- och bygglagen. På ansökan från till exempel fastighetsägare eller beställning från tekniska kontoret beslutar bygg- och miljönämnden att detaljplan ska arbetas fram.



### Samrådsremiss

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 till exempel bibliotek. Ett samrådsmöte anordnas.



### Samrådsredogörelse

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.

## Innehållsförteckning

<b>1. Handlingar</b>	<b>4</b>
<b>2. Sammanfattning</b>	<b>5</b>
2.1 Planförslag	6
<b>3. Planbeskrivning</b>	<b>8</b>
3.1 Planens syfte och huvuddrag	8
3.2 Plandata	8
3.3 Markägoförhållanden	8
3.4 Tidigare ställningstaganden	10
3.4.1 Översiktsplaner	10
3.4.2 Detaljplaner	11
3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	15
3.5.1 Natur	15
3.5.2 Geotekniska förhållanden	18
3.5.3 Förorenad mark	19
3.5.4 Fornlämningar och kulturminnen	21
3.5.5 Bebyggelse	24
3.5.6 Gator och trafik	26
3.5.7 Teknisk försörjning	30
3.5.8 Idé- och gestaltningsprogram	35
3.5.9 Projekt Stationsallén	35
3.5.9 Solstudie	36
3.6 Miljö, hälsa och säkerhet	37
3.6.1 Miljökvalitetsnormer	37
3.6.2 Rekreativa och sociala aspekter	40
3.6.3 Barnperspektiv	40
3.6.4 Brand- och explosionsrisk	40
3.7 Plankarta och planbestämmelser	41
3.7.1 Användning av mark och vatten	44
3.7.2 Egenskapsbestämmelser	45
3.7.3 Administrativa bestämmelser	45
3.8 Genomförandefrågor	46
3.8.1 Organisatoriska frågor	46
3.8.2 Ekonomiska frågor	47
3.8.3 Tekniska frågor	47
3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor	48
3.9 Medverkande	49

# I. Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2 – Undersökning om barnkonventionen
- Bilaga 3 – Hus i park
- Bilaga 4 – Kulturmiljöutredning
- Bilaga 5 – Översiktlig miljötekniskmarkundersökning
- Bilaga 6 – Trafikbullerutredning
- Bilaga 7 – Översiktlig geoteknik undersökning
- Bilaga 8 – Inventering av träd
- Bilaga 9 – Solstudie
- Bilaga 10 – Trafikutredning

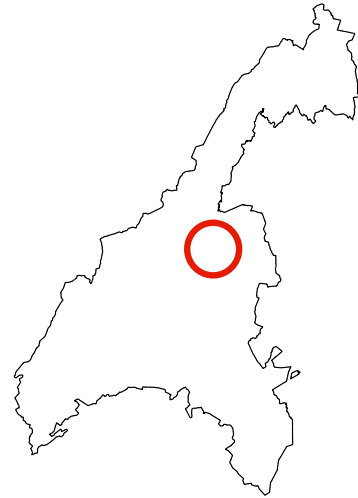


fig. 01

## 2. Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling som stärker attraktionskraften i Gislaveds centrum. Kommunen har för avsikt att utveckla ett av tätortens mest centrala och attraktiva lägen. Visionen är att till skapa moderna och hållbara bostäder i flerbostadshus med ett underliggande parkeringshus i två plan. Inom området ska det även inrymmas en förskola med tillhörande ytor och funktioner. Johan Orreskolans kulturhistoriska värde ska värnas och byggnaden ska kunna nyttjas bättre genom en mer breddad användning. Inom Johan Orreparken ska gång- och cykeltrafikanter prioriteras. Gång- och cykelvägen genom parken ska fortsätta att utgöra en tydlig koppling för trafikanter som rör sig till och från centrum.

Planområdet gränsar till kvarteret Krabban och Kyrkparken i väster, kommunhuset, Torgparken och kvarteret Gripen i söder och kvarteret Stora Maden i öster och norr. Inom planområdet ligger kommunhusparkeringen, Johan Orreskolan med tillhörande gymnastikbyggnad,

Johan Orreparken och en del av Torgparken. I planområdet har hela Kyrkogatan inkluderats då en del av gatan i gällande detaljplan S162 (akt nr: 0662-P14) är planlagd som kvartersmark. Detaljplanen ska säkerställa Kyrkogatan som allmän platsmark gata. Den totala arean för planområdet är ca 2,4 hektar och ägs till största del av Gislaved kommun.

Gällande detaljplan S122 (akt nr: 06-GID-1619) pekar ut fastigheterna Centrum 2 och Centrum 3 som allmänt ändamål – A. Ändamålet användes för verksamheter med stat, kommun, kyrka eller landsting som huvudman. För att möjliggöra syftet behöver en ny detaljplan upparbetas.

Detaljplanen föreslår att verksamheter som rymms inom ändamålen bostäder, förskola, vård, kontor, centrum, handel, parkering och teknisk anläggning tillåts inom området.



Flygfoto över planområdet från nordöst.

fig. 02

— — — — — Planområde

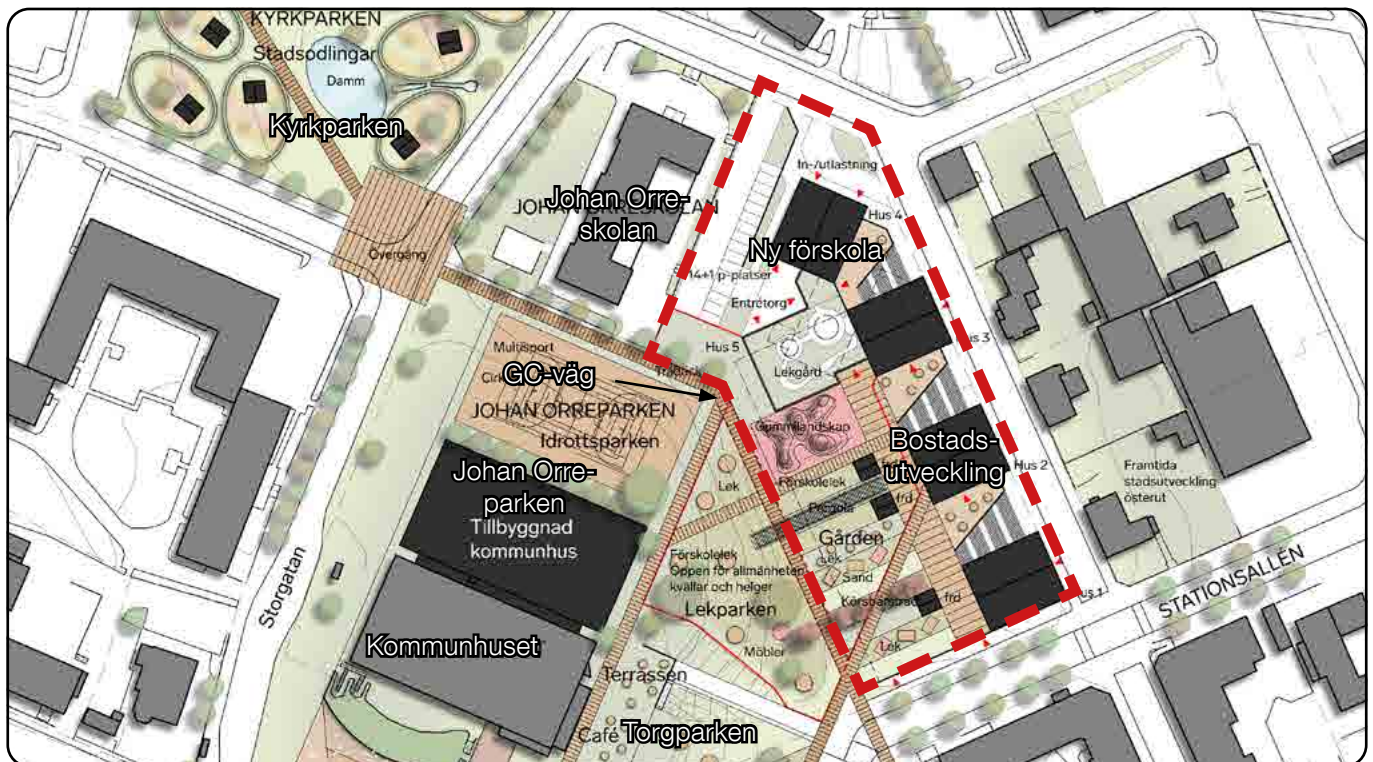
## 2.1 Planförslag

Planförslaget baseras på det vinnande förslaget från kommunens markanvisningstävling för "Projekt Stationsallén" från 2018. De vinnande förslaget, Hus i Park, framtaget av företaget Bygga GWG AB i samarbete med Accent Arkitekter i Värnamo ligger till grund i utformningen av detaljplanen.

Planförslaget ska möjliggöra uppförande av ny blandad stadsbebyggelse i form av bostäder, förskola, kontor, centrum, handel och parkering. Byggnaderna ska placeras längs med Ängsgatan för att bevara de öppna ytorna mellan de nya byggnaderna och kommunhuset (se fig. 03). Parkytor söder om gång- och cykelvägen (GC-väg) säkerställs som allmän platsmark park och tillgängliggörs för allmänheten. Ytan mellan de planerade byggnaderna och GC-vägen inom exploateringsområdet (se fig. 03) blir kvartersmark för friytor för förskolan och boende. Bostadsbebyggelsen kommer utföras i form av punkthus med generösa avstånd mellan husen. Utformningen ska bidra till öppenhet och tillgänglighet i stadsrummet.

Grönytor i form av växter och planteringar föreslås inom både allmän platsmark och kvartersmark. Det "gröna stråket" som börjar från Kyrkparken, in genom Johan Orreparken och fortsätter mot Torgparken har en viktig funktion i hur platsen både upplevs och används (se mer under 3.5.1 Natur).

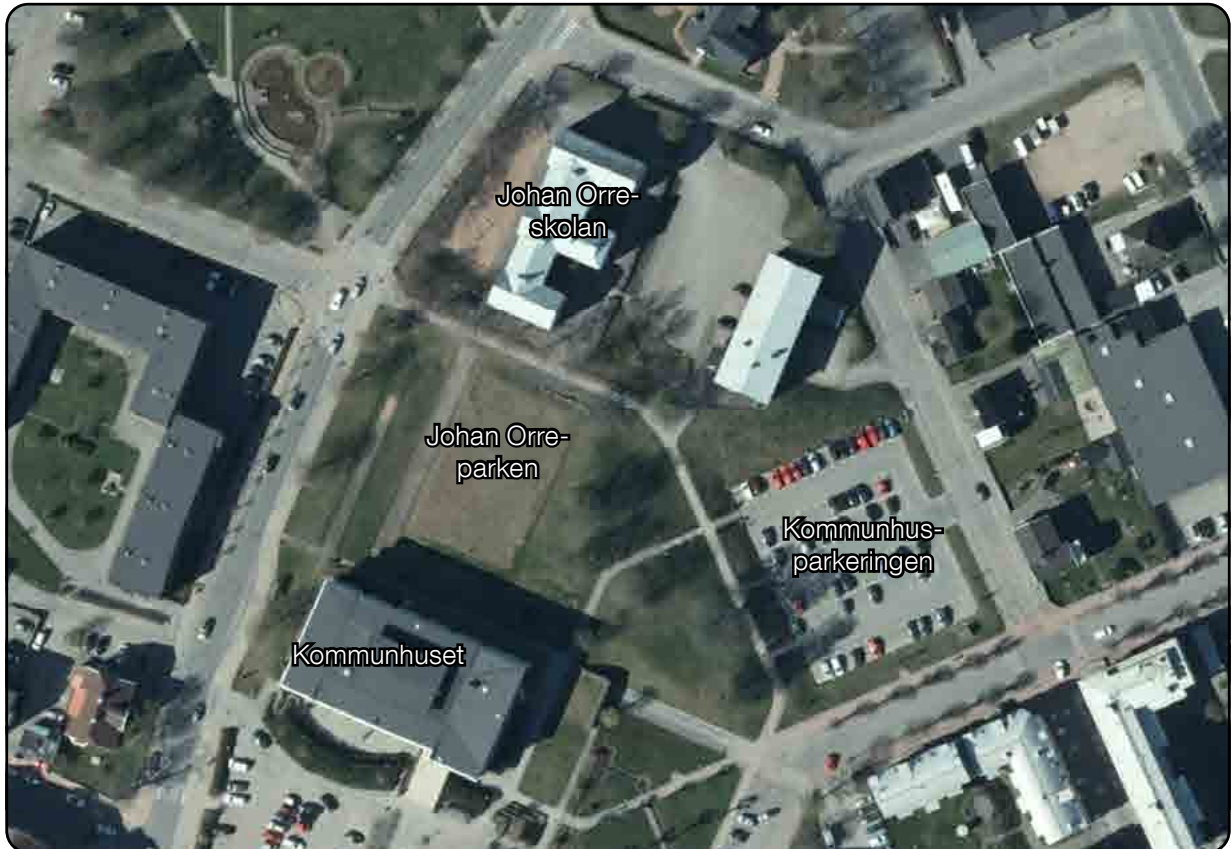
Enligt projektförslaget ska tre punkthus byggas i sju våningar (varav en vindsvåning) för bostadsändamål med eventuellt handel/verksamhetslokaler på de två nedersta våningarna mot Ängsgatan. Byggnadernas totalhöjd är ca 27 meter. Enligt förslaget ska det även byggas ett punkthus i tre våningar och en byggnad i en våning för förskolas ändamål. Inom området ska det även byggas ett underjordiskt parkeringsgarage i två våningar med utemiljö för förskolan på garagets "tak". Den totala bruttoarean (BTA) inom exploateringsområdet blir ca 14 500 m<sup>2</sup>.



Illustrationsbild, förslag enligt "Hus i Park".

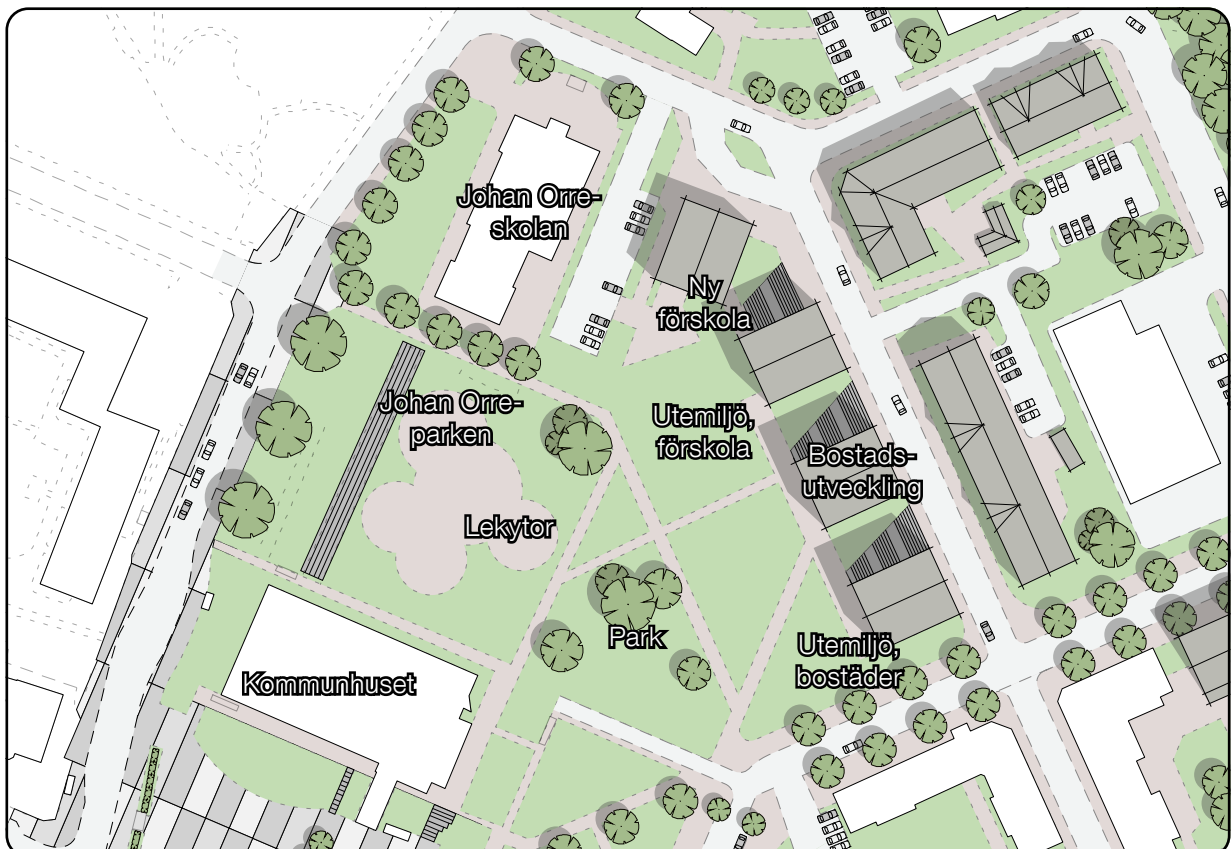
fig. 03

— — — — — Exploateringsområde



Före: Befintlig markanvändning.

fig. 04



Efter: Illustration för möjlig framtida markanvändning.  
Bild från "Idé- gestaltungsprogram för Gislaved 2040 – Mötesplatsen vid Nissan".

fig. 05

# Detaljplan för Centrum 2 m.fl. i Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköpings län

## 3. Planbeskrivning

### 3.1 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av centrala fastigheter (Centrum 2 och del av Centrum 3) genom ändring av markanvändningen från allmänt ändamål till bland annat bostäder, förskola och parkering. I Gislaveds kommun och framförallt i tätorten Gislaved råder det en brist på bostäder och förskoleplatser. Detaljplanen är i enlighet med idé- och gestaltungsprogrammet, "Gislaved 2040 – Mötesplatsen vid Nissan", (se mer under 3.5.8 Idé- och gestaltungsprogram). Allmänhetens tillträde till området säkerställs genom att Johan Orreparken planläggs till allmän platsmark park. Platsen erbjuder parkmiljöer för både aktivitet och vila. Inom parken finns även grönska, plantering och en gång- och cykelväg som skär i genom området och som binder samman nordvästra och sydöstra delarna av tätorten.

Konsekvenserna av exploateringen innebär att befintlig gymnastikbyggnad (Johan Orre) rivs för att ge utrymme för en sammanhållen bebyggelse. Ändringen av markanvändningen för Johan Orreskolan möjliggör en bredare användning för byggnaden samtidigt som karaktärsdrag skyddas i plan.

Delar av Kyrkogatan är enligt gällande detaljplan S162 (akt nr: 0662-P14) privatägd kvartersmark. För att säkerställa gatans framtida användning har gatan inkluderats och planlagts till allmän platsmark gata.

Planförslaget kommer bidra till en förtätning där tätorten byggs inifrån och ut och outnyttjad mark användas för bostadsbebyggelse, verksamhet samt service. Exploateringen av kommunhusparkeringen och del av Johan Orre avser i huvudsak mark som redan är ianspråktaget av bebyggelse eller hårdgjord mark.

Planläggningen av allmän platsmark park på del av fastigheten Centrum 3 innebär att gällande användning (kvartersmark för allmänt ändamål) med en byggrätt på cirka 5 500 m<sup>2</sup> släcks ut till förmån av Johan Orreparken och Torgparken (se fig. 10). Konsekvensen av detta är att kommunhusets eventuella behov för utbyggnad kraftigt reduceras. För att ta höjd för framtida behov av utbyggnad möjliggörs en byggrätt för kontorsändamål på ca 500 m<sup>2</sup>.

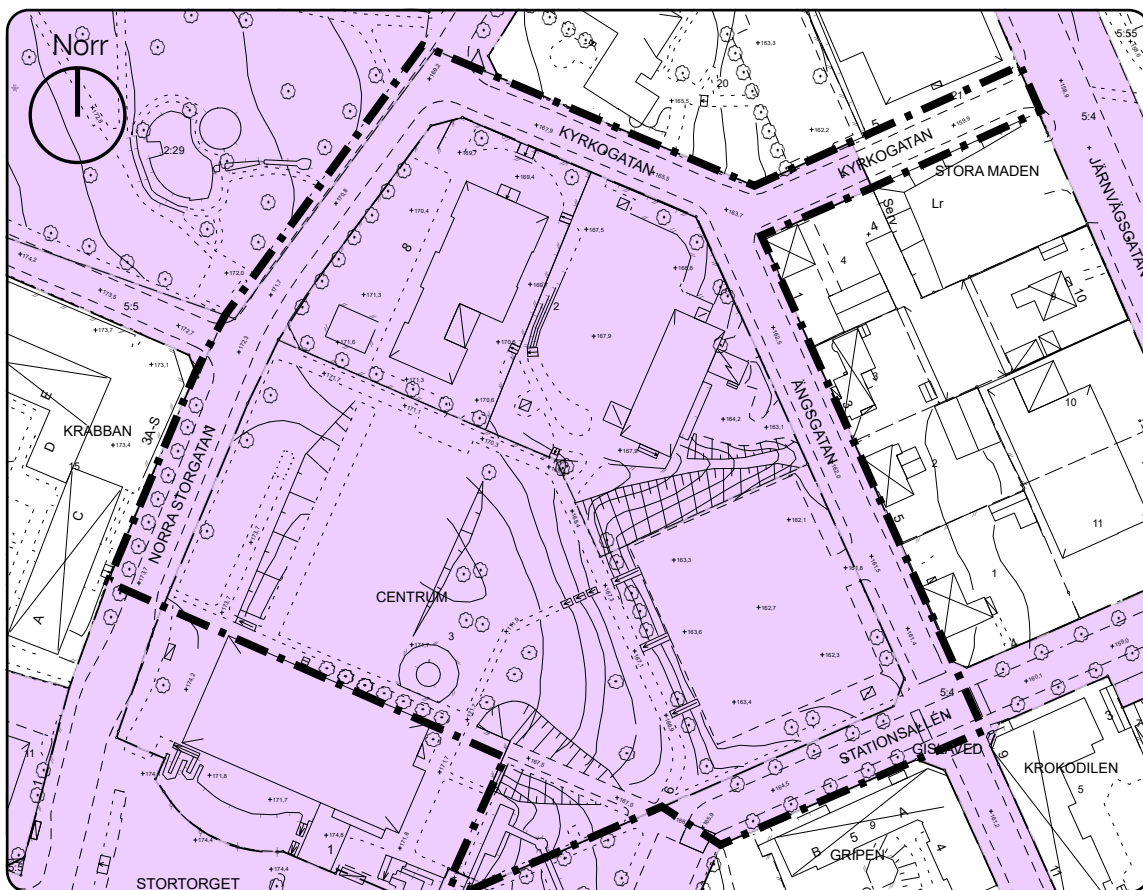
### 3.2 Plandata

Planområdet omfattar ca 2,4 hektar och ligger i centrala Gislaved.

### 3.3 Markägoförhållanden

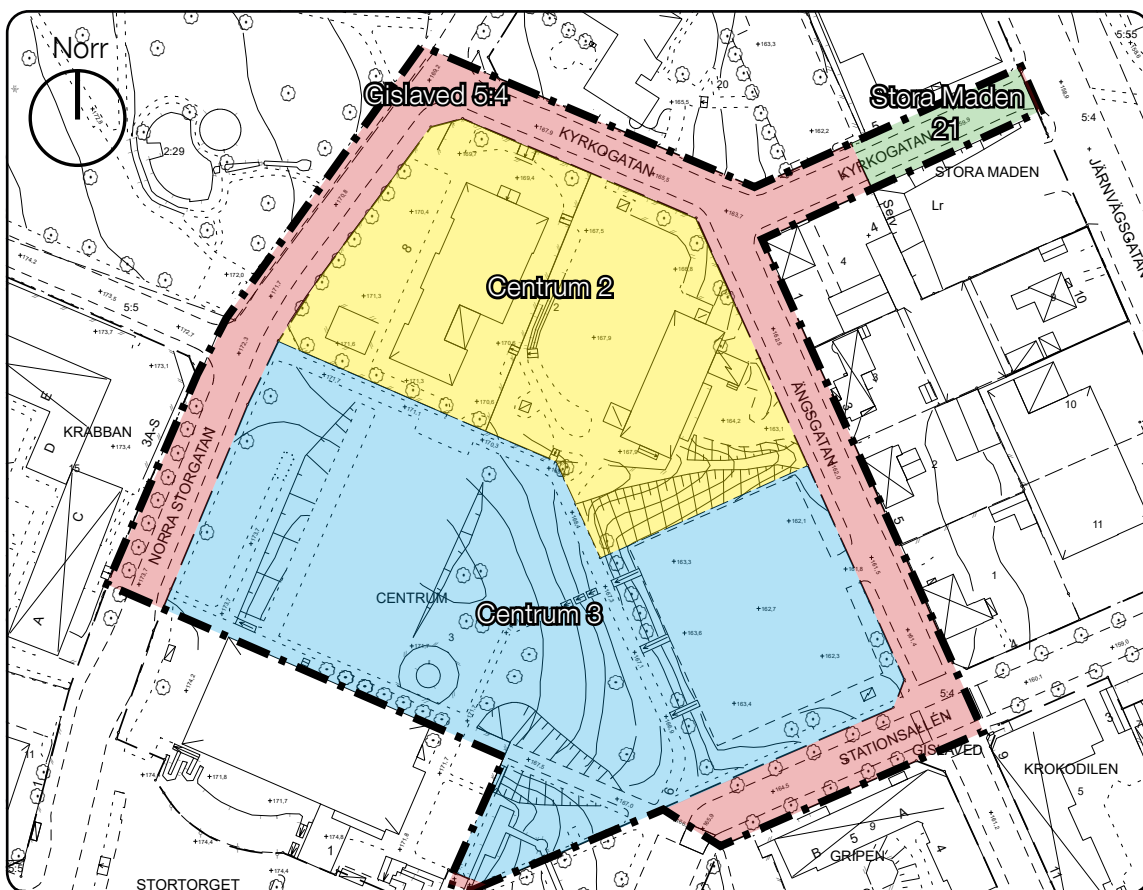
Nästan all mark inom planområdet ägs av Gislaveds kommun (se fig. 06). De fastigheter som ägs av kommunen inom planområdet är: Centrum 2, Centrum 3 och Gislaved 5:4. Fastigheten Stora Maden 21 är den enda privatägda fastigheten inom planområdet (se fig. 07).





- Planområde
- Kommunägd mark
- Privatägd mark

fig. 06



Befintliga fastigheter inom planområdet.

fig. 07

### 3.4 Tidigare ställningstaganden

#### 3.4.1 Översiktsplaner

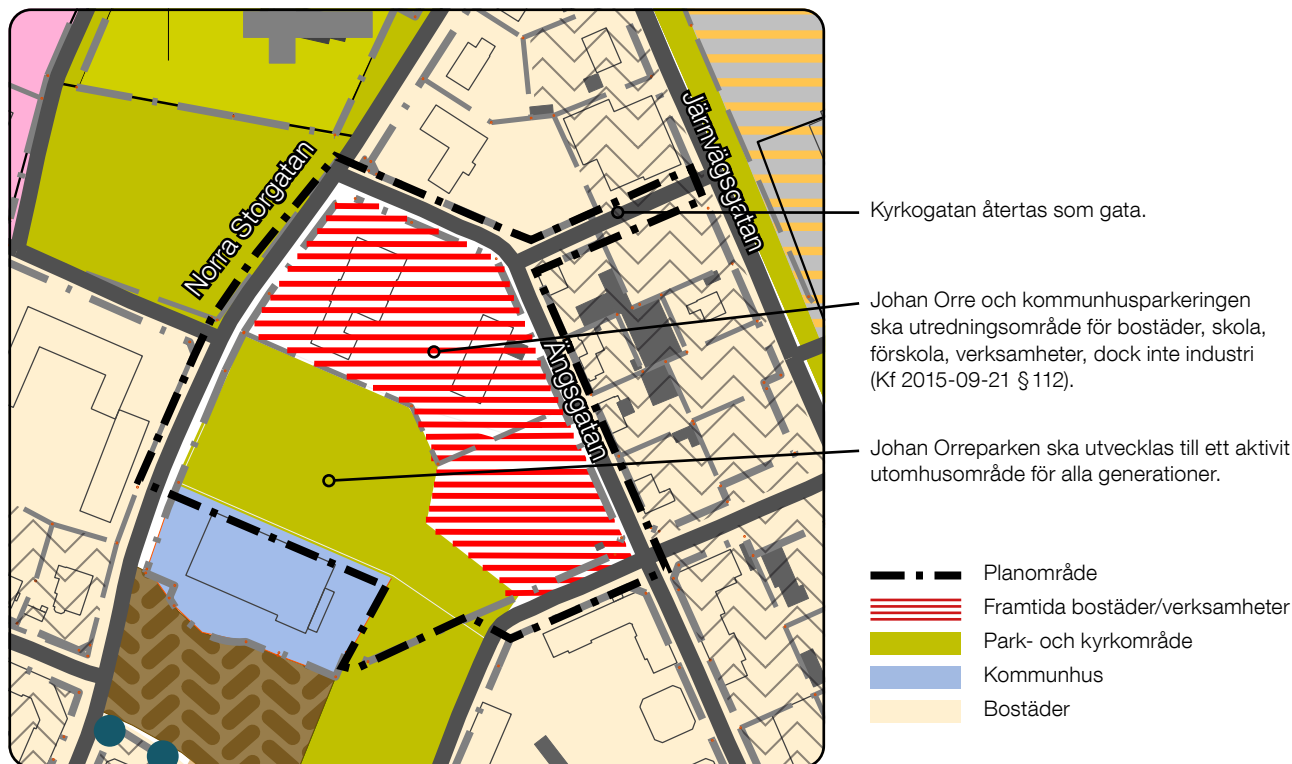
Gällande fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Gislaved centrum antogs av kommunfullmäktige 2011-06-20 (§ 76) och reviderades av kommunfullmäktige 2015-09-21 (§ 122).

Planförslaget är i största mån i enlighet med FÖP:en för Gislaved centrum. Johan Orreskolan och kommunhusparkeringen planläggs för bland annat bostäder, skola, kontor, handel och centrum. Johan Orreparken blir allmän platsmark park som möjliggör ett aktivt utomhusområde som lekpark. Planförslaget syftar även till att planlägga hela Kyrkogatan som allmän platsmark gata. Den del av Kyrkogatan som angör Järnvägsgatan är enligt gällande detaljplan kvartersmark. Gatans användning behöver säkerställas då den utgör en viktig del av trafikförelingen i centrum. Planförslaget kommer bidra till en förtätning där tätorten byggs inifrån och ut och outnyttjad mark användas för bostadsbebyggelse samt service. Exploateringen av Johan Orre och kommunhusparkeringen avser i huvudsak mark som redan är in- språktaget av bebyggelse eller hårdgjord mark för byggnation.

#### Avvikelse från FÖP:en:

I Johan Orreparken, i direkt anslutning till kommunhuset, planläggs kvartersmark för kontorsändamål. Denna planläggning säkerställer kommunhusets underjordiska varumottagning och vändplan. Då en stor del av befintlig byggrätt upphör med planläggning av allmän platsmark park tar detaljplanen höjd för kommunhusets eventuella behov av utbyggnad och möjliggör en mindre byggrätt på ca 500 m<sup>2</sup> BYA (byggnadsarea) för kontors- och centrumändamål. Bortsett från ovannämnd avvikelse upprättas planförslaget i enlighet med FÖP:en.

Planförslaget har ett betydande intresse för allmänheten, har ett stort påverkan på tätortens centrum och avviker i planläggningen av kvartersmark på Johan Orreparken. Med anledning till ovannämnda skäl utformas detaljplanen med ett utökat planförfarande vilket innebär att det är bygg- och miljönämnden utskott Gislaved (BMUG) som fattar beslut om godkännande och kommunfullmäktige som fattar beslut om antagande.



Fördjupad översiktsplan för Gislaved centrum. (Reviderad Kf 2015-09-21 § 122).

fig. 08

### Utdrag ur gällande fördjupning av översiktsplanen för Gislaved:

- Gislaved är kommunens centralort.
- Tätorterna ska utvecklas efter sina särdrag.
- Tätorterna ska i första hand utvecklas genom förtätning. Tätorterna ska byggas inifrån och ut och outnyttjad mark ska användas för bostadsbebyggelse samt service.
- Bebyggelsemiljöer ska hålla en hög standard med god arkitektur och med hänsyn till ekologisk och social hållbarhet. Energifrågorna ska särskilt beaktas.
- Mark och planlagda områden ska finnas för olika typer av verksamheter och olika boendeformer.
- Nya verksamheters speciella krav på lokaliseringar ska beaktas.
- Vattnet i tätorterna ska lyftas fram.
- Mötesplatser för människor ska prioriteras.
- En mångfald av bostadsområden, upplåtelseformer och bostadstyper ska tillskapas.
- Tätorternas närströvområden ska beaktas i fördjupningarna.
- Områden för nya och framtida idrottsanläggningar ska undersökas.

### 3.4.2 Detaljplaner

Planområdesgränsen överskrider två gällande detaljplaner; S122 (akt nr: 60-GID-1619) och S162 (akt nr: 0662-P14). De delar av S122 och S162 som inte är inom planområdesgränsen kommer fortsättningsvis gälla enligt befintliga detaljplaner (se fig. 09). Kommunen har i avgränsningen valt att inte ta med de delar av Centrum 3, där kommunhuset är beläget då det inte finns något behov av att ändra användningen för de delar av fastigheten.

Exploateringsområdet inom delar fastigheten Centrum 2 och av Centrum 3 är i gällande detaljplan S122 (antagen 1970-02-12) område för allmänt ändamål – A. Beteckningen används i stadsplaner och byggnadsplaner och innefattar all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman, det vill säga stat, landsting, kommun eller statskyrka, men inte statliga och kommunala bolag och liknande. Beteckningen används inte i nya planer då Plan- och bygglagen kräver en mer specifik markanvändning i detaljplan för att bygglov ska kunna ges. Dock fortsätter bestämmelsen om allmänt ändamål att gälla i de delar av S122 som inte ändrats.

Inom delar av fastigheterna Centrum 2 och Centrum 3 möjliggörs ett exploateringsområde på ca 7 000 m<sup>2</sup> för bland annat ändamål som bostäder, förskola och parkering (se fig. 10). De kvarstående ytorna av fastigheten Centrum 2 (Johan Orreskolan) som inte ingår i exploateringsområdet planläggs till bostäder, skola och kontor.

Inom delar av fastigheten Centrum 3 på kvartersmark för allmänt ändamål släcks en byggrätt på över 5 000 m<sup>2</sup> till förmån för allmän platsmark park. Gällande byggrätt som släcks ut möjliggjorde en byggnation på högst tre våningar. Dock kan en större höjd medges om det visade hänsyn till sundhet, brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämpligt. Konsekvensen av denna ändring innebär att en stor del av byggrätten upphör för kommunhusets möjliga utbyggnad. För att ta höjd för eventuella framtida behov av utbyggnad möjliggörs en byggrätt för kontorsändamål på ca 500 m<sup>2</sup> BYA.

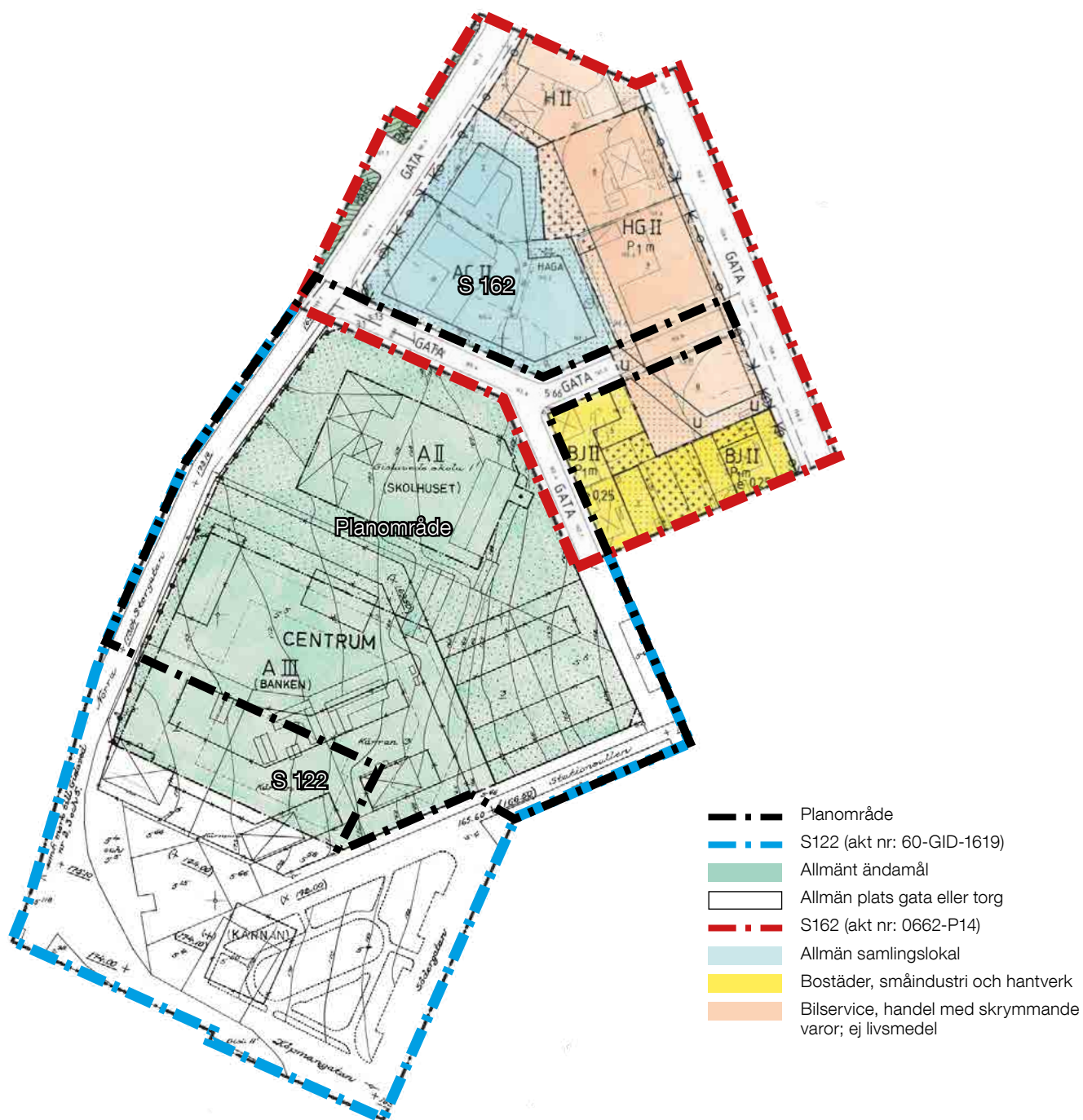
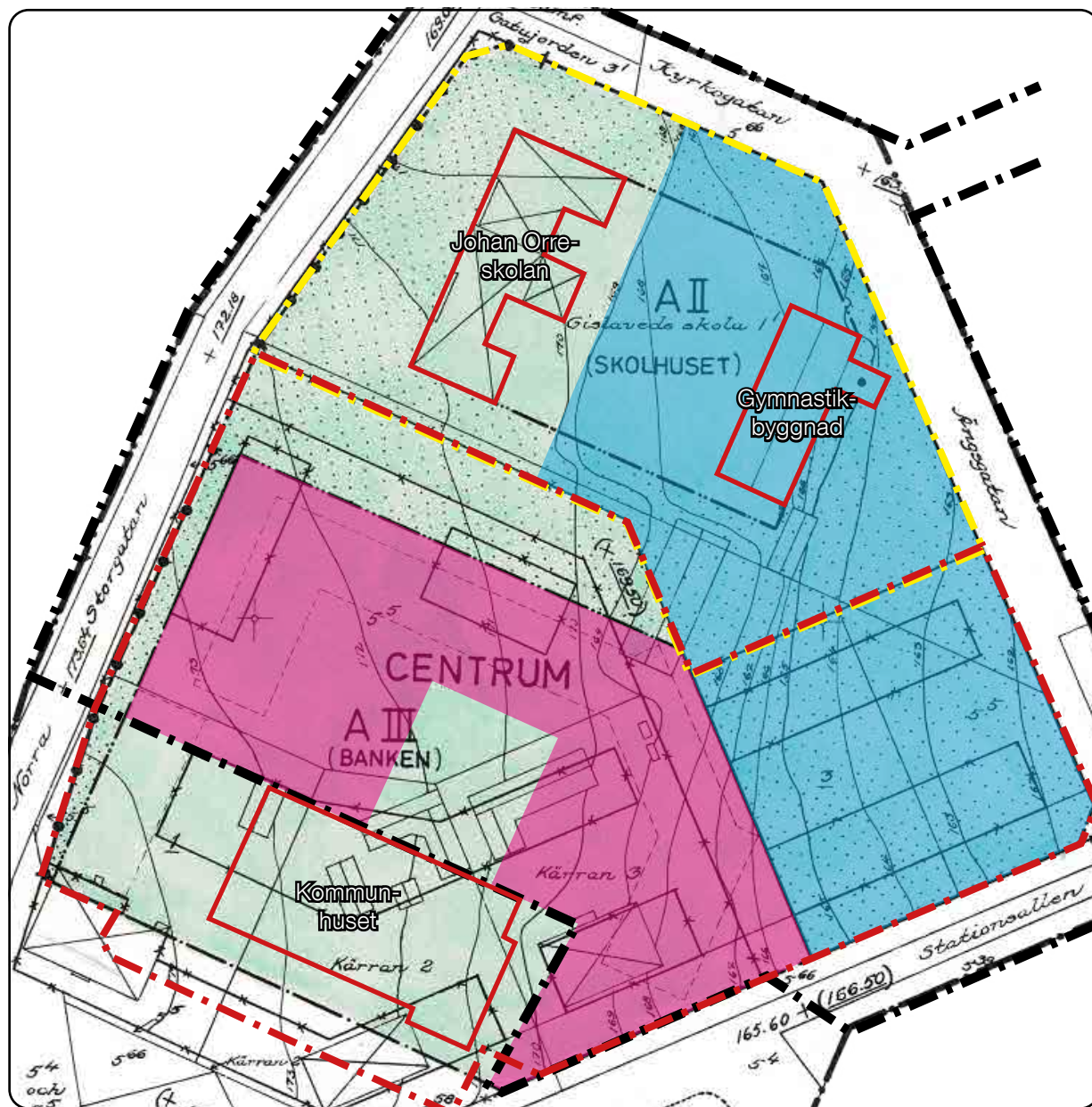


fig. 09



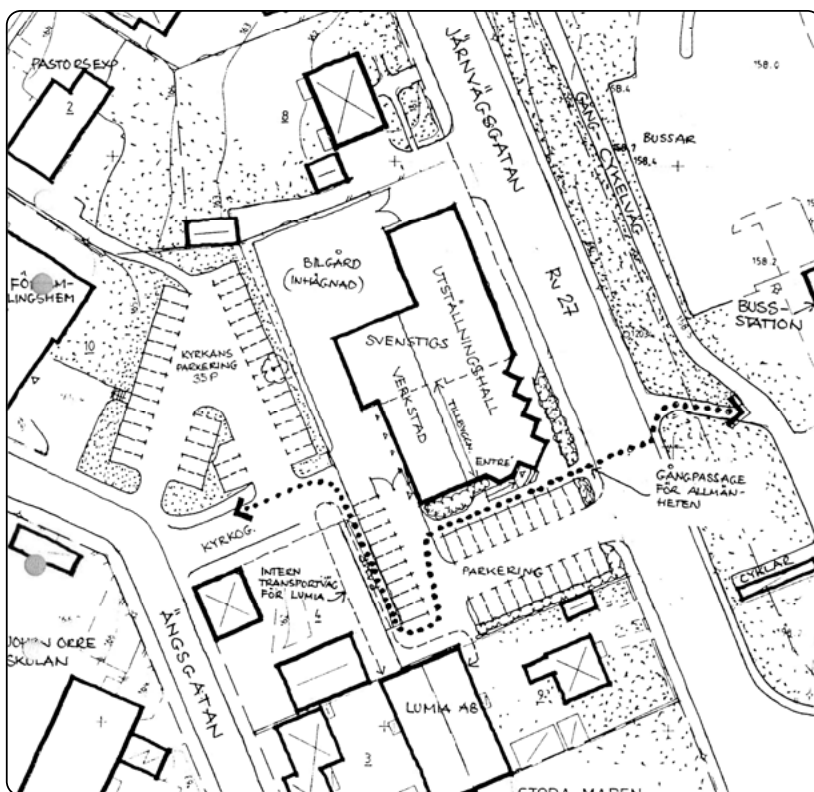
- Planområde
- Fastighet Centrum 2
- Fastighet Centrum 3
- Exploateringsområde
- Byggrätt upphör

fig. 10

## Tidigare ställningstaganden

För att säkerställa att hela Kyrkogatan fortsättningsvis kan användas som gata har delar av detaljplanen S162 (antagen 1987-08-17) tagits med i planområdet. Enligt gällande detaljplan är den östra delen av Kyrkogatan planlagd som kvartersmark för bilservice och handel (med skrymmande varor, ej livsmedel) med outnyttjad byggrätt på (se fig. 09). Kyrkogatan har tidigare varit en allmän gata men ändrades i samband med detaljplan S162. Detaljplanen togs fram för att möjliggöra expansion för företaget Svenstigs Bil AB längs med Järnvägsgatan. 1986 framfördes önskemål till kommunen att bygga över Kyrkogatan för en sammanhängande exploatering. Kommunstyrelsens arbetsutskott rekommenderade byggnadsnämnden (1986-12-16) att ändra stadsplanen för att möjliggöra för företaget att bygga ut sin befintliga utställningshall över Kyrkogatan (se fig. 11). Detaljplanen som vann laga kraft 1987-09-17 nyttjades aldrig. På grund av detta är delar av Kyrkogatan, en gata som för många Gislavedsbor alltid varit en allmän gata, kvartersmark som inte ägs av kommunen. I detaljplan S162 är det utfartsförbud mellan Kyrkogatan och Järnvägsgatan vilket innebär att användningen är planstridig.

Kyrkogatan är med i planområdet för att säkerställa fortsatt användning som gata. Kommunen anser gatan vara viktig för trafikföringen i centrum. Konsekvenserna av denna planläggning är att det går en kommunal gata genom fastigheten Stora Maden 21. Nya fastighetsbildningar blir inte planstridiga enligt detaljplan S162.



Illustrationsplan för kv. Haga och Stora Maden. Reviderad 1987-06-16.

fig. 11

### 3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

#### 3.5.1 Natur

Det utmärkande med platsen är dess marklutning mot öster samt de stora höjdskillnader som råder på platsen. I stort sluttar markytorna i centrala Gislaved från väster mot Nissan i öster. Området är terrasserad med en tydlig slänt ner mot parkeringen längst i öster. Nivåskillnaden mellan de västra och östra delen av planområdet är ca 10 meter. Parkeringshuset och förskolans utemiljöer i den planerade exploateringen nyttjar höjdskillnaderna för bl.a. angöring. Höjdskillnaderna skapar även utmaningar som exploateringen behöver ta hänsyn till.

I gällande detaljplan (S122) är fastigheten Centrum 2 och Centrum 3 planlagd som kvartersmark för allmänt ändamål. Detaljplanen för Centrum 2 m.fl. säkerställer Johan Orreparkens användning som park. Planändringen

innebär ett tillskott av 7 100 m<sup>2</sup> mark för parkändamål och möjliggör parkutveckling som till exempel lekpark. Konsekvensen av denna ändring är att stora delar av kommunhusets byggrätt släcks på delar av fastigheten Centrum 3. Ändringen kommer kraftigt begränsa kommunens framtida möjligheter till utbyggnad men säkerställer allmänhetens tillträde till Johan Orreparken som erbjuder parkmiljöer för både aktivitet och vila. Inom området tillhandahålls flertalet viktiga ekosystemtjänster i grönskan och en gång- och cykelväg som skär genom området och som binder samman Kyrkparken i nordväst och Torgparken i sydöst. Grönytor och vegetation som säkerställs i detaljplan blir en tillgång vid klimatförändringar då det i framtiden förväntas mer regn och värme. Grönytorna kommer fortsättningsvis kunna



fig. 12

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

ta emot dagvatten men även kunna ge svalka vid värmeböljor. Grönytorna blir inte bara en tillgång för planområdet utan också för övriga Gislaveds centrum.

Inom Kyrkparken, som har en yta på ca 6200 m<sup>2</sup>, finns en vattenspegel, sittplatser i form av bänkar och trappor samt lövträd av olika slag. Igenom parkområdet går det en grusväg som väver ihop Kyrkparken med AJohan Orreparken. Torgparken, söder om planområdet, med en parkyta på 3700 m<sup>2</sup> erbjuder goda möjligheter till sittplatser, vattenspegel, fontän samt mycket grönska av både träd och andra växter. Detaljplanen för Centrum 2 m.fl. kommer ha en positiv inverkan på allmänhetens nyttjandegrad av parkerna. Igenom dessa tre parker skapas ett "grönt stråk" som karaktäriserar Gislaveds centrum och hur det upplevs (se fig. 11). Parkerna ägs och underhålls av Gislaveds kommun och tillsammans bildar en parkyta på ca 16500 m<sup>2</sup> i centrala Gislaved.

Inom planområdet finns bland annat sälg, björk och ek. Alla träd som är friska ska värnas. Det är alltid svårare, dyrare och mer osäkert att försöka etablera nya träd än att planera väl och vara rädda om dem som finns. För att

bevara träden för en lång framtid ska dessa bevakas och rötterna skyddas från schaktning och körning. Annars finns det risk för intorkade grenar och röta vilket i sin tur leder till risk för personskador med fallande grenar och förkortad livslängd för trädet.

Områdets absolut mest praktfulla träd står i slänten mot parkeringen. Det är en skogsek, eller egentligen två som samsats under uppväxten och har en vid krona. Den står i gräsmatta och är frisk och fin. Söder om eken mot Stationsallén står en mycket vacker och vital björk. Den har två stammar och björkens karaktäristiska draperade grenar. Näst största trädet i området är en skogslönn och står utmed GC-vägen söder om Johan Orreskolan (se fig. 12). De tre träden som står utmed Norra Storgatan (mellan kommunhuset och Johan Orre) är lönn, lind och björk. Inom parkområdet, mellan GC-vägen och kommunhuset står en värdefull rödek. Samtliga ovannämnda träd finns inom allmän platsmark park vilket innebär att kommunen ansvarar och sköter dessa träd. Trots detta kommer visa mycket värdefulla träd skyddas i detaljplan genom planbestämmelsen



Från vänster; björk, skogsek och skogslönn.

fig. 13



## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

trädd1 "Träd får fällas endast om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk".

I slänten mellan cykelvägen och parkeringen samt även mellan Stationsallén och parkeringen finns sammanlagt 11 st pyramidalmar som beskurits under alla år de funnits (se fig. 13). Okänt hur gamla pyramidalarna är. De kommer med största sannolikhet inte kunna sparas vid utbyggnation enligt detaljplanen. Pyramidalarna står inom kvartersmark och skyddas inte i detaljplan. Träd går för det mest att rädda i sådana situationer men det krävs att det finns avsatta medel för detta.

Johan Orreskolan ramas in mot Storgatan och cykelvägen i söder av en rad med lindar, uppskattningsvis planterade på 30-talet (se fig. 13). Vissa av dem är beskurna, eller intorkade, i grentopparna och det gör att de har fått ett spretigt utseende. För övrigt är de förhållandevis friska och kommer stå i många år till. Lindars växtsätt, med låga hängande grenar gör att de kräver mycket omvårdnad om de står nära vägar. Träden finns inom kvartersmark och ansvar och skötsel åligger fastighetsägaren. Norr om Johan Orre står en hästkastanj. Dessa träd har i södra Sverige drabbats av kastanjeblödarsjuka vilket är en bakterie som sprider sig under barken på trädet och ringbarkar det. Effekten kan beskrivas som att barken släpper inifrån. (Än så länge har vi inte sett den

sjukan i våra trakter, men plantskolorna avråder från att plantera hästkastanjer i nuläget.) Därför bör man vårda dem som finns och inte utsätta dem för åverkan. Träden står bra i gräsyta. Träden bedöms vara viktiga i hur platsen upplevs samt att de bidrar till en biologisk mångfald. Samtliga träd finns inom kvartersmark och skyddas i detaljplan med både fällningsförbud (n1) och markklov (a1).

Längst med Kyrkogatan/Ängsgatan närmast gymnastiksalen finns en alm, ett äppelträd och ett päronträd. Almen är troligast inte planterad utan ett frö som fått gro och har vuxit sig stort. Det bör tas bort, annars är det risk att muren och smidesstaketet skadas. Äppelträdet och päronträdet är vildvuxna och risiga men de är friska och har god tillväxt. Träden som står närmast gymnastiksalen kommer troligast att rasa när man river byggnaden. På innergården finns enstaka små grupper av buskage, syren och vinbär och enstaka småträd, lönn och sålg. De har inget stort värde, varken naturmässigt eller estetiskt men så länge de står här så fyller de funktionen som grönt element. De kan ersättas med annat och på annan plats. Samtliga ovan nämnda träd och andra växter finns inom kvartersmark och skyddas inte i plan då dessa kan vara ett hinder till utveckling av platsen samt att dessa sannolikt kommer ta skada vid en exploatering.



Från vänster; pyramidalm och lind



fig. 14

### 3.5.2 Geotekniska förhållanden

4 juni 2020 genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning för området av BGK (Bygg och geokonstruktioner AB).

Enligt utförda skruvprovtagningar består jorden vid punkt 4 och 11 (se bilaga 5 – Översiktlig geoteknik undersökning), under asfaltsytorna av grusig sand. Dessa jordmassor kan eventuellt vara fyllnadsmassor. Mäktigheten på dessa jordlager är minst 0,5–1,0 meter. Djupare skruvprovtagning har inte kunnat utföras på grund av för grusig, stenig och hård jord. Vid punkt 9 består jorden under mulljordslagret av sandig silt och silt ned till 2,0 meters djup under markytan. I punkt 13 utgörs jorden under mulljorden av fyllning med finsand ned till 0,4 meter. Under fyllningslagret består jorden av mullhaltig sand med en mäktighet på 0,6 meter och där under mellan- och finsand.

Enligt SGU:s jordartskarta består jorden inom området av sandig morän vilken troligen förekommer under de nu undersökta djupen (se fig. 14). Jorddjupet inom området uppskattas enligt jorddjupskartan till 3–10 meter innan avslut mot berg (se fig. 15).

Grundläggning av byggnader bedöms preliminärt kunna utföras på naturligt lagrad morän eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark. Grundläggning på packad sprängbotten kan eventuellt bli aktuellt inom västra delen av undersökt yta beroende på grundläggningsnivåer. Vid detaljprojekteringar för byggnader rekommenderas att kompletterande sonderingar utförs i byggnadernas lägen.

För grundläggning av byggnader krävs att all mullhaltig jord samt befintliga fyllningar avlägsnas, beroende på laster från byggnader kan även en del av underliggande löst lagrade jordskikt behöva utskiftas (gäller framförallt östra delen). Detta bedöms i samband med byggnation genom kompletterande sonderingar.

### 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.

En radonmätning utförades i samband med den översiktliga geotekniska undersökningen (2020-06-04). Radonmätningar är utförda i fyra punktar där resultaten visar på halter mellan 5 och 14 kBq/m<sup>3</sup> jordluft. Med dessa halter klassas marken som låg- och normalradonmark.

Byggnation rekommenderas anpassas till normalradonmark vilket innebär att åtgärdskrav är radonskyddad utförande. För mer information gällande rekommenderade byggnationsanpassningar se separat bilaga.

### Ställningstagande

Enligt den genomförda översiktliga geotekniska undersökning bedöms marken lämplig för de ändamål detaljplanen möjliggör.



fig. 14

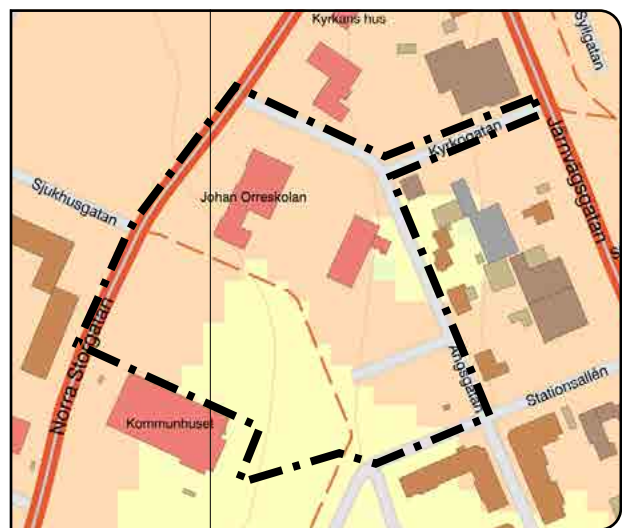


fig. 15

### 3.5.3 Förorenad mark

Farliga ämnen som kommer ut i miljön blir oftast kvar, om inga åtgärder tas an riskerar ämnen sippra ut i grundvatten och vattendrag och förorena sediment. Spridning påverkas av nederbörd, grundvattenrörelser, biologiska processer och mänskliga aktiviteter.

#### Resultat av historisk inventering

Inom planområdet har inga tidigare miljöundersökningar genomförts. För att säkerställa användningen av känslig markanvändning (används vanligtvis som utgångspunkt vid bedömning av mark som ska användas för exempelvis bostäder) för fastigheterna Centrum 2 och del av Centrum 3 har en historisk inventering inledningsvist gjorts. Inventeringen omfattat även närliggande fastigheter som kan ha orsakat en eventuell förorening på eller förorenings-spridning till planområdet. De fastigheter som omfattas av den historiska inventeringen är Centrum 2 och 3, Stora Maden 4, Krokodilen 5, 7 och 17, Gripen 9 och 10, Lugnet 3, Jerusalem 12, Flugan 5, Gislaved 5:4, 5:124 och 5:127.

I den historiska inventeringen framgick att det finns en risk att flera verksamheter på närliggande fastigheter eventuellt kan ha bidragit till förorenings-spridning till planområdet. Några av dessa fastigheter är Krokodilen 5 där f.d. Gislaveds kemtvätt (1948–1959) legat. På fastigheten Krokodilen 7 bedrivs St1 drivmedelsanläggning. Inom Gislaved 5:4 (stortorget söder om kommunhuset) ska en bensinmack ha varit verksam fram till 1972 enligt historiska flygfoton (se fig. 16).

Resultatet av den historiska inventeringen visade på att flera närliggande fastigheter har hanterat miljöfarliga kemikalier i diverse processer, att förorenade fyllnads-massor påträffats på närliggande fastigheter samt att det finns en äldre transformatorstation inom Centrum 2, som kan ha innehållit olja med PCB. Med detta till grund beställde kommunen en provtagningsplan för markundersökning. Syftet med markundersökningen är att undersöka eventuella föroreningar i mark och grundvatten inom Centrum 2 och del av Centrum 3, samt eventuell spridning av föroreningar från omgivande fastigheter till Centrum 2 och 3. Vid byggnationen av kommunhuset under 1972–1973 kan eventuellt massor från schaktningen placerats i de befintliga vallarna/kullarna på baksidan av kommunhuset (se fig. 16).

Med den historiska inventeringen som grund bedömde kommunen att en översiktlig miljöteknisk markundersökning behövde göras för att säkerställa möjligheten till planläggningen av bland annat bostäder och förskola.

#### Resultat av markundersökning

Sammanfattningsvis visar utförda provtagningar att marken och grundvattnet inom undersökningsområdet på Centrum 2 och 3 innehåller föroreningshalter under använda riktvärden/bedömningsgrunder. Både fältobservationer och analysresultat indikerar att föroreningsnivån i marken och grundvattnet inom området generellt är låg.

Några efterbehandlingsåtgärder bedöms ej vara nödvändiga för nuvarande eller planerad markanvändning.

Grundvattnet inom undersökningsområdet bedöms inte vara förorenat av tidigare verksamheter på närliggande fastigheter i söder/sydöst, t.ex. f.d. bensinstation på Stortorget eller f.d. Gislaveds kemiska tvätt på Krokodilen 5. Men om det blir nödvändigt med läns-pumpning av grundvatten för byggnation i de södra/sydöstra delarna av området bör detta ske med försiktighet och provtagning av länsvattnet med avseende på oljeparametrar och klorerade lösningsmedel bör utföras.

Asfalten inom undersökningsområdet bedöms inte innehålla stenkoltjära, och kräver alltså inte särskilt omhändertagande.

#### Ställningstagande

Kommunens samlade bedömning gällande förorenad mark är att marken är lämplig för de ändamål detaljplanen möjliggör.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

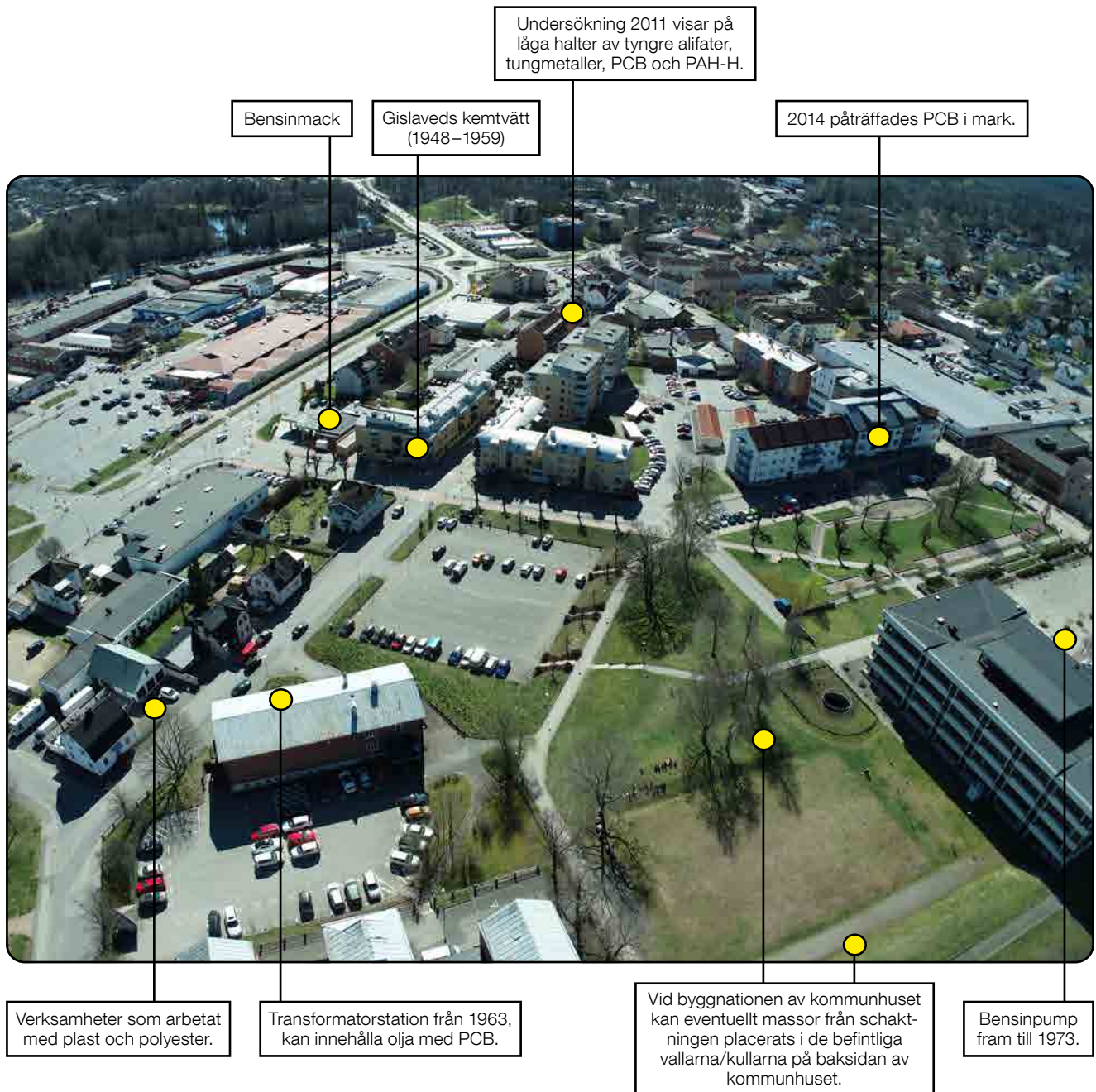


fig. 16

### 3.5.4 Fornlämningar och kulturminnen

Kulturmiljövärden kan, ur ett planeringsperspektiv, behöva skyddas genom förbud och begränsningar, till exempel i fråga om vilka byggnader som får uppföras, rivas eller ändras. I de flesta fall kan kulturmiljöns värden värnas genom hänsynsbestämmelser som kan styra utformning och placering. Detta gäller inte minst i områden med generella värden i fråga om till exempel bebyggelsens placering eller utformning. Samtidigt är det viktigt att betona att vi bor i en levande och föränderlig miljö där utrymme för förändringar måste få komma till stånd. Dessa förändringar kan oftast ske med respekt och hänsyn till det redan byggda och utan att behöva göra avkall på de kulturvärden som kan finnas. Kulturmiljöns värden kan ur ett sådant perspektiv bli en utgångspunkt för att skapa en positiv utveckling.

Det främsta kulturvärdet som finns inom planområdet är Johan Orreskolan (se fig. 17) med tillhörande gymnastikbyggnad (se fig. 18) och skolans omgivande miljö. En kulturmiljöutredning har gjorts för skolområdet och dess byggnader för att definiera och tydliggöra de kulturhistoriska värden som finns inom den berörda fastigheten. Utredningen beskriver skolbyggnadens interiör och exteriör, gymnastikbyggnadens exteriör, en övergripande karaktärisering av platsen samt en beskrivning av platsens kulturhistoriska värden (se bilaga 02 – Kulturmiljöutredning).

Skolbyggnaden uppfördes 1909 och 1937 genomfördes en tillbyggnad av norra flygeln. Byggnaden har två våningar, en källarvåning samt en tillhörande gymnastiksal i en sidobyggnad. Byggnaden har en E-formad planform, med centralt mittparti och två flankerade partier sammanlänkade av en längsgående byggnadskropp. Johan Orreskolan är en exteriört mycket välbevarad byggnad som tydligt visar på det tidiga 1900-talets höga arkitektoniska omsorg som lagts på gestaltningen av offentliga byggnader. Taket är ett sadeltak lagt med gråmålad falsad plåt av äldre typ. Fönsterbågar och snickerier är i trä och vitmålade och sannolikt från tiden för utbygganden 1937.

Gymnastiksalsbyggnaden är uppförd 1940 i tre våningar och har fasader i rött tegel och sockel samt suterrängvåning i gjuten betong. Taket utgörs av ett flackt sadeltak belagt med gråmålad plåt. Samtliga fönsterbågar och snickerier är av trä, vitmålade och troligen från tiden för byggnadens uppförande. Gymnastiksalsbyggnaden har till skillnad från skolbyggnaden en mer tidstypisk utformning med en mer avskalad och stram modernistisk gestaltning. Gymnastiksalen är väl anpassad i skala, placering och fasadmateriell till den äldre skolbyggnaden.



Skolbyggnad

fig. 17



Gymnastikbyggnad

fig. 18

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser



Flygfoto från 1955 över Johan Orreskolan med tillhörande gymnastikbyggnad.

fig. 19

Den kraftiga lutningen inom Centrum 2 har tagits upp genom terrasseringar i form av olika typer av naturstensmurar, längs Ängsgatan (se fig. 20) samt över skolgården. Terrassmurarna på skolgården avgränsar tydligt den övre delen av skolgården kring skolbyggnaden från den öppna ytan kring gymnastiksalen på skolgårdens nedre del. De kallmurade murarna i granit som omgärdar skolgården, både i form av terrassmurar och i form av grundmurar för staket och räcken, verkar starkt karaktärsskapande och markerar tydligt både skolans viktiga ställning och själva skolområdets avgränsning (se fig. 21). Liknande naturstensmurar i sådan skala och utförande finns inte någon annanstans i Gislaved.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar och inga ytterligare utredningar behöver genomföras. Däremot finns enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen skyldighet för arbetsföretagaren att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.



Kraftiga granitmurar längs Ängsgatan.

fig. 20



Staket i smide med staketstolpar i huggen granit längs Norra Storgatan.

fig. 21

## Ställningstagande

Idag bedrivs det skolverksamhet i mindre skala i skolbyggnaden och gymnastikbyggnaden används av olika grupper för olika idrottsaktiviteter. I källaren har Östhjälpen insamling av kläder och annat för bistånd. Det finns även en mindre kontorsdel i gymnastikbyggnaden.

Skolbyggnadens höga kulturhistoriska värde skyddas med planbestämmelse om rivningsförbud och dess exteriör (tegelfasaden, tak, fönster och snickerier) skyddas genom varsamhetsbestämmelse. Även delar av stenmuren, staketet och trapporna som omger fastigheten värnas genom planbestämmelser om varsamhet och utformning (se mer under 3.7 Plankarta och planbestämmelser). Bestämmelserna begränsar inte byggnadens användning eller tillgänglighet. Däremot ska ovan nämnda egenskaper tas i hänsyn vid användning eller ombyggnation för att bevara byggnadens karaktärsdrag och upplevelse. Bestämmelserna ska inte vara begränsande vid insatser som gör byggnaden mer användbar. Bestämmelserna syftar till att vid renovering ska befintlig material ersättas med likvärdiga material med samma egenskaper och kvalitet.

Gymnastiksalsbyggnaden har ett kulturhistoriskt värde och utgör en karaktärsskapande del i den helhetsmiljö som skolmiljön kring Johan Orreskolan utgör. Markytan som byggnaden med tillhörande parkering ligger inom avser bli en del av den nya centrala förskolan. Gymnastikbyggnaden kommer att rivas i samband med den nya

byggnationen vilket bedöms påverka skolans helhetsmiljö negativt. Behovet av fler centrala bostäder och förskola, försörjs genom förtätning, vilket innebär att redan bebyggda ytor effektiviseras och nyttjas bättre istället för att obebyggd mark tas i anspråk. Gymnastikbyggnaden kommer inte att skyddas i detaljplan. Tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till skolbyggnaden på samma hänsynfulla sätt, och med samma höga arkitektoniska kvalitet som gymnastiksalsbyggnaden. Teglet från gymnastikbyggnaden avses att återanvändas i den nya byggnationen.

Stenmurarna, som löper längs skolområdets (fastigheten Centrum 2) ytterkanter mot Norra Storgatan och Ängsgatan samt tvärs genom området i nordostlig–sydvästlig riktning, är väldigt karaktäristiska i hur miljön upplevs. Murarnas primära funktion är att ta upp höjdskillnader inom området. En trafikutredning som gjorts till följd av detaljplanen visar på att vissa delar av murarna kan utgöra en trafiksäkerhetsrisk (se mer under 3.5.6 Gator och trafik). För att både förbättra siktförhållandena i korsningen Ängsgatan–Kyrkogatan och lösa en säker in- och utfart till den blivande förskolan kommer delar av murarna eventuellt att tas bort. De borttagna stenarna avses att återanvändas på platsen för att ta upp nya höjdskillnader som uppstår på grund av ny byggnation.

Detaljplanen möjliggör ändamål som bostäder, skola, kontor och centrum för Johan Orreskolbyggnaden.

### 3.5.5 Bebyggelse

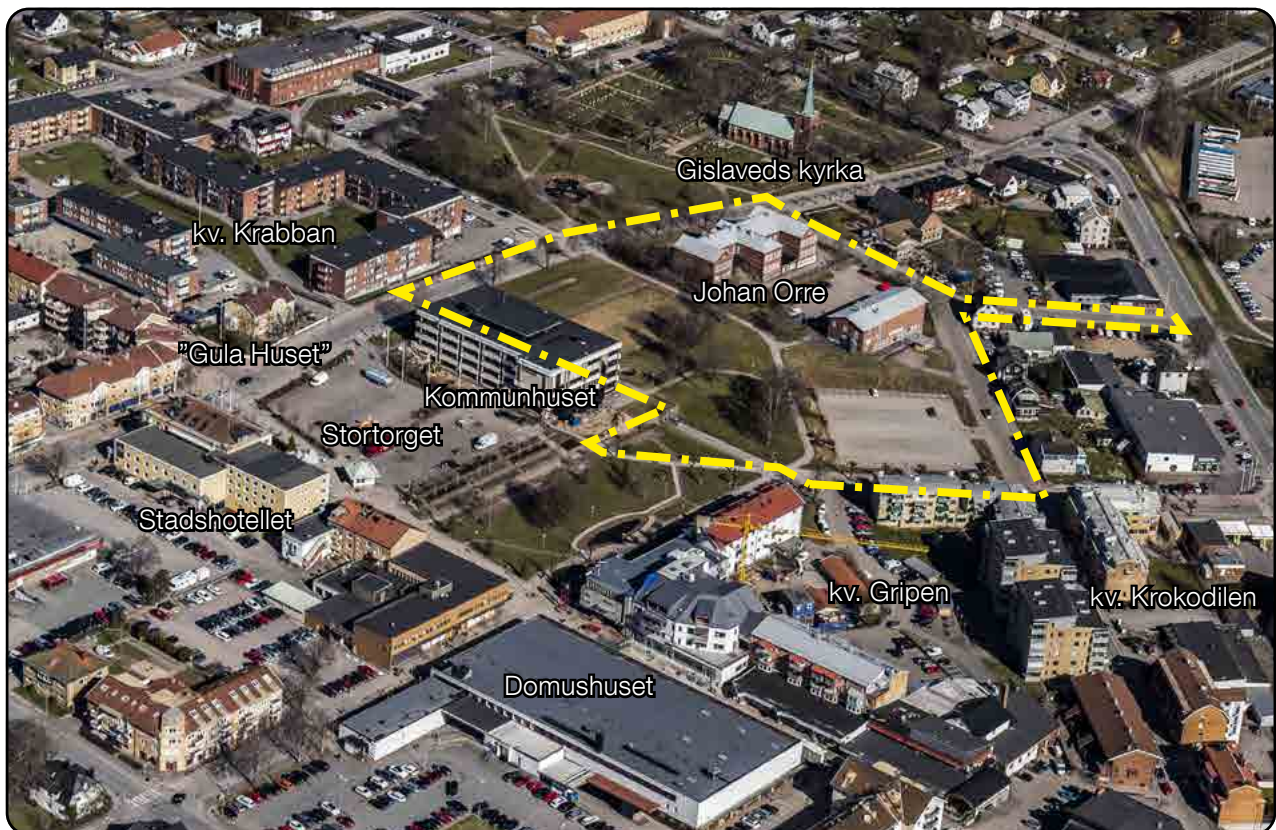
Bebyggelsen i Gislaveds centrum präglas av variation och mångfald. Byggnadshöjder, fasadmaterier och funktioner varierar och skapar en bebyggelsemiljö som saknar tydlig struktur och som nästan ter sig slumpmässig. Detta märker man även av på kommunens mindre tätorter där de centrala delarna ofta består av en blandning av bostäder, olika typer av lättare verksamheter och ibland också industriändamål.

Centrum karaktäriseras av en- och tvåbostadshus, flerbostadshus, handels- och offentliga byggnader samt sociala inrättningar. Kommunhuset, Domusvaruhuset, Stadshotellet och kvarteret Gripen som utgör den mer moderna karaktärsdraget av centrum med Stortorget som en av kommunens viktigaste offentliga platser. Både inom och angränsande till planområdet finns platser och byggnader av hög betydelse för Gislaved som tätort men även för upplevelsen av centrum.

Öster om planområdet, längst delar av Ängsgatan finns flerbostadshus i fyra till sju våningar på kvarteren Krokodilen och Gripen. Husen, byggda under senare delen av 1900-talet, är placerade intill gaturummet vilket

ger känsla av förtätning. Utformningen ger gaturummet en stadsliknande karaktär som endast kan hittas längst Ängsgatan i Gislaveds kommun. Detaljplanen för Centrum 2 m.fl. möjliggör en fortsättning av denna utformning längst delar av Ängsgatan som inryms inom planområdet. Syftet är att Ängsgatan ska bli en av tätortens mer tätbebyggda gator, i enlighet med idé- och gestaltungsprogrammet.

Väster om planområdet finns kvarteret Krabban som är byggd under början av 1960-talet. Kvarteret domineras av flerbostadshus klätt i tegel med en viss verksamhet som butiker och restauranger i markplan. Inom kvarteret finns även en av kommunens äldsta byggnader, "Gula Huset" som sticker ut med sitt ljusgula träfasad. Byggnadens ålder och omfattning ger den ett byggnads-historiskt och miljöskapande värde. Nordväst om planområdet och norr om kvarteret Krabban ligger Gislaveds kyrka som byggdes 1904. Kapellet är uppfört i tegelstomme med stenar i rödbrun nyans. Detaljplanen bedöms inte ha en större påverkan på dessa platser.



Flygfoto över planområdet från sydöst (2016).

fig. 22

— — — — — Planområde



## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Söder om planområdet finns en av kommunens äldsta platser, Stortorget. På 1800-talet fanns tre gästgiverier kring den plats som nu är Stortorget och Stadshotellet Nissastigen. Torget och hotellet har en viktig betydelse i kommunens historia samt värderingar där även kommunvapnet formats efter detta; gästgiveri. Platsen har sedan 1800-talet erbjudit tak över huvudet för förbipasserande. Hotellet har under åren renoverats och byggts till och två stora huskroppar är tillbyggda på södra och östra sidan. Stortorget och hotellet bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Under 1960-talet etablerade sig Domusvaruhuset, som skulle erbjuda allt under ett tak, i många av Sveriges större orter och inte minst i Gislaved. Domushuset på kvarteret Haren 13 byggdes 1963 och byggdes till 1969. Överdelen av byggnaden är i plåt och skjuter ut från byggnadens nedre parti som är klätt med brunglaserade keramiska plattor. Detta var en typisk design för många utav Sveriges övriga Domushus; platt tak, slutna fasader i marmor, tegel eller plåt. Idag finns det handel och kontor i byggnaden. Detaljplanen bedöms inte ha en större påverkan på kvarteret Haren 13.

Kommunhuset, som ligger precis söder om planområdet, byggdes runt 1972–1973. Byggnaden med sina tre plan, en souterrängplan och källare är ett kontorshus med kommunens högst beslutande organ. Byggnadens har en fasad av vitbetong med marmorbalklast gjuten i ribbform med avslagna toppar och ett platt tak. Byggnaden har byggts med en central ljushall med kontor runt om. Detaljplanen tar höjd för kommunhusets eventuella behov av utbyggnad genom att inom Johan Orreparken möjliggöra en bygggrätt för kontorsändamål. Planläggningen av kvartersmark behöver också göras för att säkerställa vändplanen under mark. Byggnation på fastigheten Centrum 3 kommer påverka kommunhuset. Under byggnation kommer kommunhusparkeringen inte vara tillgänglig och behöver lösas på annan plats.

I nuläget finns det endast två byggnader inom planområdet, Johan Orreskolan med en tillhörande gymnasitikbyggnad. Johan Orreskolan uppfördes 1909. Under 1937 genomfördes en tillbyggnad av norra flygeln samt

uppförandet av gymnastiksalen. Byggnadernas fasader är iklädda i tegel och taket i plåt. Skolbyggnaden har två våningar och en källare. Huset med sina välgjorda detaljer är ett gott exempel på en skolbyggnad från början av seklet. Byggnaden har fungerat som lärobyggnad i över 100 år vilket ger huset ett stort socialhistoriskt värde. I detaljplan kommer Johan Orreskolan att planläggas för ändamålen bostäder, skola och kontor. Byggnaden har tidigare använts för både skola och kontor även som ett flyktingboende under en kortare period. I detaljplanen kommer endast skolbyggnaden skyddas genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse. Gymnastiksalen kommer att rivas för att möjliggöra den exploateringen som ska både inrymma 60+ lägenheter, förskola, pareringshus för ca 200 bilar och blandat verksamhet på bottenplan längst Ängsgatan.

Att bygga på platser där det redan finns bebyggelse, skolor, handel och annan service och infrastruktur i form av gator, vägar, vatten- och avloppsnät, fjärrvärme och andra tekniska system är resurseffektivt och bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Detta brukar kallas förtätning.

### 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. Även vid 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 prövning 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 sikt-skyddande vegetation tas bort samt att bra belysning finns i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.

### 3.5.6 Gator och trafik

En trafikutredningen med syfte att beskriva dagens trafiksituation och exploaterings konsekvenser på trafiksituationen har tagits fram för detaljplanen. Utredningen behandlar bland annat frågor som parkering, möjlig utformning av gator, placering av in- och utfart till parkeringsgaraget samt hämtning, lämning och angöring vid planerad förskola. Utredningen finns att tillgå i sin helhet som bilaga (Bilaga 8 – Trafikutredning).

#### Gatunät och angöring

Planområdet avgränsas av Norra Storgatan i väster, Kyrkogatan i norr, Ängsgatan i öster samt Stationsallén i söder. I tätorten gäller hastighetsbegränsningen 40 km/h. Lokalgatorna Norra Storgatan, Kyrkogatan och Ängsgatan har ett körfält i vardera riktning. Stationsallén har ett körfält i vardera riktning och omgärdas av en trädallé. Gatan är en återvändsgata som slutar i en vändplan söder om planområdet. Avseende trafikeringlösningarna föreslås i projektet "Hus i park" att in- och utfarter till parkeringsgaraget placeras mot Stationsallén. Parkering för föräldrar som hämtar/lämnar barn placeras på del av Johan Orreskolans befintliga parkering med in- och utfart mot Kyrkogatan. Angöring (in- och utleveranser) till förskolan föreslås hanteras via en zon som sträcker sig mellan Kyrkogatan och Ängsgatan. Befintliga gång- och cykelstråk behålls och nytt gångstråk skapas mellan Johan Orreparken och Ängsgatan över bostadsgården.

Korsningen Kyrkogatan-Ängsgatan inom planområdet bedöms ha säkerhetsbrister och ses över i samband med detaljplanen. En av säkerhetsbristerna är bland annat korsningen som medför att trafikanter som kommer söderifrån på Ängsgatan får begränsad sikt österut på Kyrkogatan och vice versa. Det innebär att man som bilist behöver köra in på Kyrkogatan för att få god sikt. Nedförsbacken på Kyrkogatan-Ängsgatan medför risk för att hastigheten är högre än hastighetsbegränsningen. Vid halt väglag ökar risken för tillbud i korsningen. Kyrkogatan används också för genomfartstrafik mellan Norra Storgatan och Järnvägsgatan, vilket gör att trafikmängden är större än önskvärt och följer därmed inte planen kring Gislaveds huvudtrafiksystem och genomfartstrafiken bör därför minimeras. Med den ökade trafikmängden förstärks dagens problembild avseende korsningen. Flytt av granitmuren löser problemen med de dåliga siktförhållandena.

In- och utfarten från parkeringen vid Johan Orreskolan är smal och granitmurarna skymmer till viss del sikten vid utfart från parkeringen. Med dagens låga trafikmängd på denna del av Kyrkogatan bedöms bristerna i dagsläget inte vara problematiska. Detaljplanens konsekvenser är att trafikökningen på denna del av gatan bedöms öka med mer än 50% (se fig. 25) vilket kommer framhäva de brister som finns på platsen.

Genomförandet av idé- och gestaltningsprogrammet kan på sikt bidra till att målpunkterna ökar öster om planområdet och Stationsallén kommer vara ett starkt stråk för gång- och cykeltrafik hela vägen till Henja. Om båda in- och utfarterna till de olika planen i parkeringsgaraget placeras i enlighet med projektförslaget mot Stationsallén skulle det innebära att trafikmängden på Stationsallén ökar från 1 295 till ca 1 800 fordon/dygn vilket är en ökning med nästan 40%. Trafikutredningen grundar i sig att första parkeringsplanets in- och utfart placeras på Ängsgatan. Vid denna lösning blir trafikökningen på Stationsallén endast 14% (1 470 fordon/dygn). Andra fördelar är att trycket minskar på gatan genom att trafikökning för området fördelas på fler gator. Viktigaste orsaken är att det blir färre konflikter med GC-trafikanter.

#### Parkering

Inom planområdet finns det två parkeringsytor. Den större kommunhusparkeringen i söder rymmer knappt 95 platser inklusive ca 20 platser reserverade för kommunens bilpool. Parkering är tillåten högst 24 timmar, under vardagar (utom vardagar före söndag och helgdag). På innergården mellan Johan Orreskolan och gymnastikbyggnaden finns den andra parkeringsytan och den rymmer ca 35 platser. Parkeringsplatserna på innergården antas idag användas i huvudsak av personal/elever på Johan Orreskolan.

För att tillgodose parkeringsbehoven som uppstår till följd av detaljplanen har en trafikutredning gjorts. Data som ligger till grund för resultatet är hämtad i projektförslaget "Hus i park", kommunhusets behov och kommunens poolbil. Nedan följer resultatet:

Parkeringsbehov	BTA (m <sup>2</sup> )	Antal p-platser
Bostäder (exploatering)	7 760	85
Kontor (kommunhuset)	5 240 (utan källare)	75
Förskolepersonal (exploatering)	–	10
Kommunens poolbil	–	20
<b>Summa</b>		<b>190</b>

fig. 23

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I parkeringsgaraget inom exploateringsområdet ska det rymmas plats för boende, förskolans personal, kommunens bilpool om 20 fordon samt parkering till personalen i kommunhuset. För att tillgodose parkeringsbehovet som uppstår som en konsekvens av detaljplanen behöver parkeringshuset kunna tillgodose ca 190 parkeringsplatser. I en avsiktsförklaringen (KF 2019-11-21 § 141) förhyr kommunen minst 90 och maximalt 120 parkeringsplatser för att täcka kommunens behov (kommunhuset, förskolepersonal och poolbil). I avsiktsförklaringen visar kommunen att man avser teckna hyresavtal för maximalt 1 500 m<sup>2</sup> lokalyta för till exempel LSS-boende och/eller andra kommunala verksamheter. Enligt trafikutredningen alstrar en sådan verksamhet en mindre mängd leveransfordon för materialförsörjning och färdtjänstfordon än bostäder.

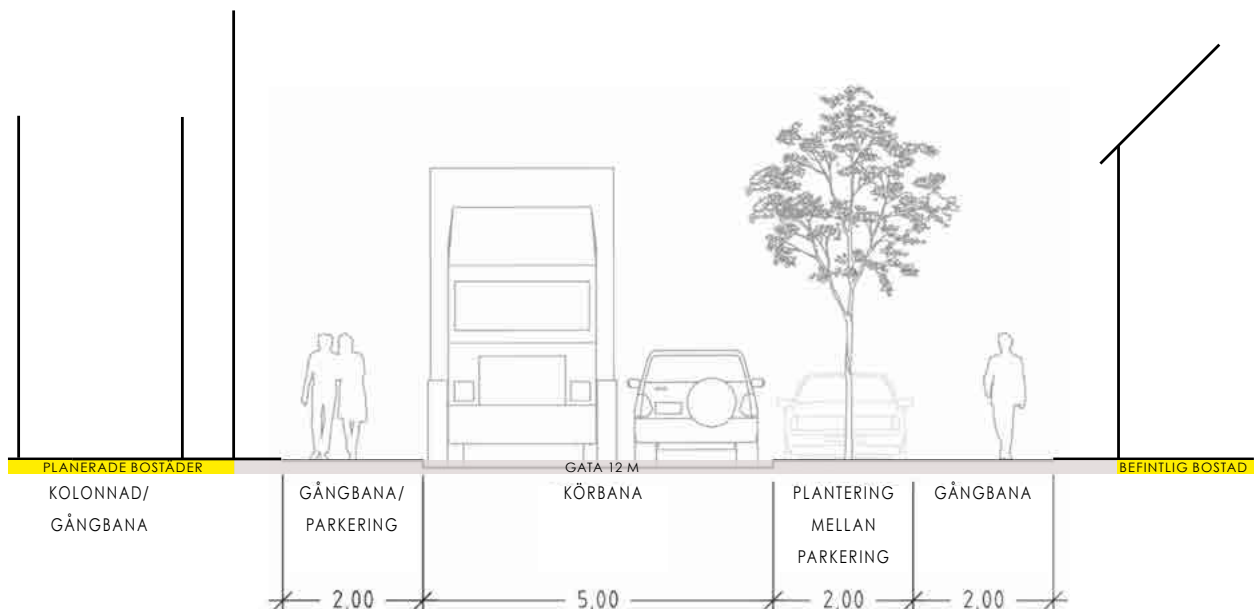
Inom planområdet planeras inga allmänna parkeringsmöjligheter. Däremot öppnar exploatering en möjlighet för kommunen att titta på en utveckling på Ängsgatan. Gatans bredd på 12 meter öppnar upp flertalet lösningsalternativ vilket även kommer få gatan att upplevas mer stadsmässig. Utvecklingen skulle kunna innebära långsgående parkering, trädplantering och gåfartsgata vilket kommer leda till nedsänkta hastigheter.

## Biltrafik

Trafikmätningen som genomfördes för Norra Storgatan (mätpunkten i höjd med Johan Orreiparken, strax söder om Sjukhusgatan) uppmätte ca 5 800 fordon per årsdygns trafik (ÅDT) var av 4% av fordonen var tung trafik. Detaljplanen förväntas ha marginell ökning av trafik på gatan.

På Ängsgatan finns två mätpunkter, en strax söder om in-/utfarten till parkeringsplatsen och en norr om den. Den södra mätpunkten visar ca 790 fordon/dygn och den norra 765 fordon per dygn. Andelen tung trafik är ca 5%. Antalet fordon förväntas öka med 195 per dygn (eller 25%) som en konsekvens av detaljplanen. En stor andel av den tillkomna alstringen står de planerade bostäderna för. Bostäderna förväntas alstra ca 320 fordon/dygn som främst kommer belasta Ängsgatan och Stationsallén. Kommunhuset och poolbilarna som står för ca 175 fordon/dygn är inräknade i gällande ÅDT (790 fordon/dygn).

På Kyrkogatan har knappt 450 fordon per dygn uppmätts vid infarten till Johan Orreskolans parkering och knappt 420 fordon per dygn (5% tung trafik) vid församlingshemmets parkering som ligger öster om Ängsgatan. Förskolan förväntas alstra ca 215 fordon per vardagsdygn (eller 155 fordon/dygn). Förskolans centrala placering och goda cykelförbindelser kan bidra till att trafikallstringen blir aningen lägre.



Sektionsbild på möjlig lösning av Ängsgatan.

fig. 24

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Även Stationsallén har två mätpunkter, söder om parkeringsplatsen och strax öster om korsningen med Ängsgatan. Vid punkten söder om parkeringsplatsen uppmättes 1 295 fordon per dygn (3% tung trafik) och den andra punkten 990 fordon per dygn (4% tung trafik).

Exploateringen innebär en ökad trafikmängd. Nedan följer en tabell som redovisar rådande ÅDT på angränsande gator till planområdet samt den trafikökning som detaljplanen förväntas alstra. Ökningen på Norra Storgatan förväntas vara marginell medan på del av Kyrkogatan förväntas ökningen vara mer än 50%. En bidragande faktor till denna ökning är trafiken den planerade förskolan förväntas alstra.

Gata	ÅDT före exploatering	ÅDT efter exploatering	Trafikökning %
Norra Storgatan	5 800	5 915	2
Kyrkogatan (väster om Ängsgatan)	450	685	53
Kyrkogatan (öster om Ängsgatan)	420	540	29
Ängsgatan	790	985	25
Stationsallén	1 295	1 470	14

fig. 25

## Kollektivtrafik

Gislaved har inte tätortstrafik men regionaltrafiken trafikerar Norra Storgatan och Järnvägsgatan. Ungefär 150 meter från planområdet finns resecentrum med förbindelser till bl.a. Jönköping och Värnamo. Idé- och gestaltungsprogrammet, "Gislaved 2040 – Mötesplatsen vid Nissan" visar en omlokalisering av resecentrum till Järnvägsgatan i höjd med ICA Kvantum. En sådan omlokalisering gör resecentrum mer tillgängligt för Gislavedsborna men även för planområdet. Närmaste busshållplats ligger strax söder om planområdet längst med Norra Storgatan.

## Riksintressen

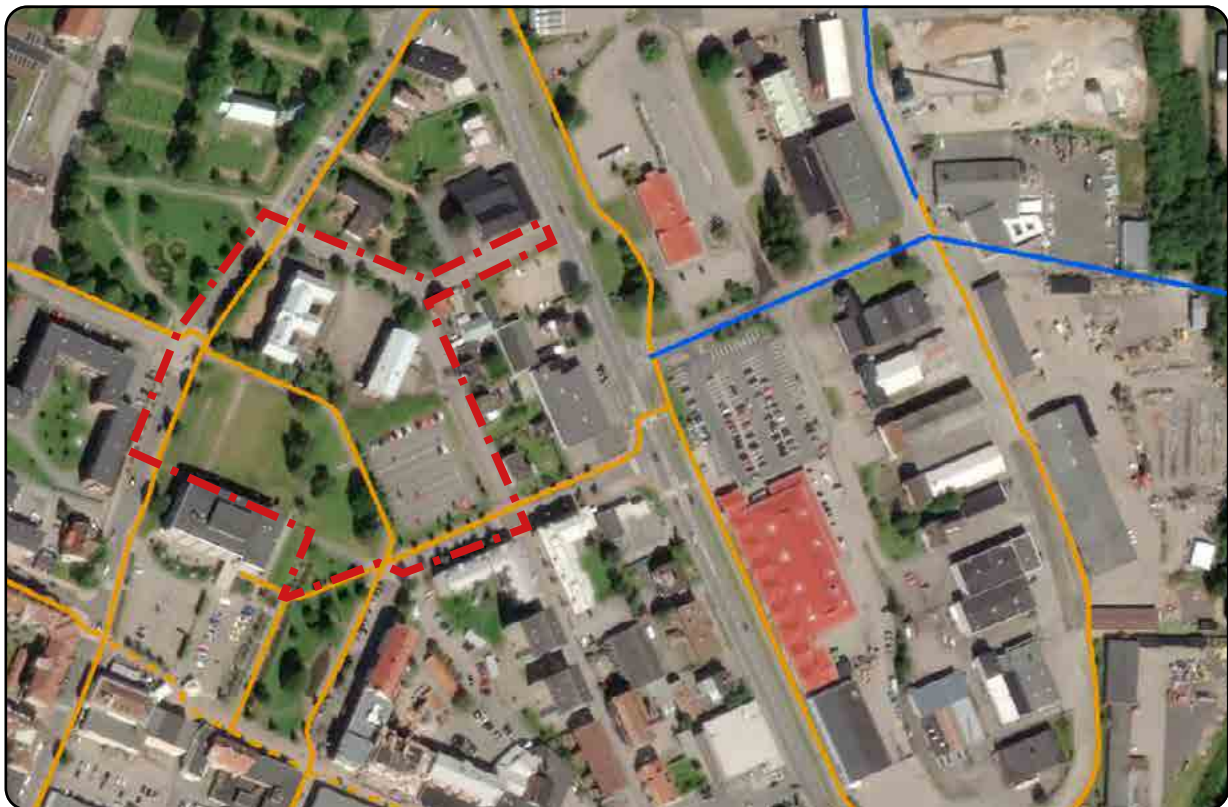
Inom planområdet finns inga riksintressen.

## Gång- och cykelvägar

Tillgängliga gång- och cykelvägar (GC-väg) är viktigt för att öka förutsättningarna för en trevlig och säker upplevelse, samt att motivera invånare till att cykla eller gå. Kommunen arbetar kontinuerligt med utbyggnad och utveckling av GC-vägnätet. Med den planerade byggnationen blir befintliga GC-vägar betydande för en bra och hållbar utveckling av området. Att välja cykel som transportmedel ska vara enkelt och säkert. Kommunen anser att allmänna gång- och cykelvägar ska finnas till och från planområdet. Däremot fastställs inte befintliga eller planerade vägar i detaljplan med anledningen att inte försvåra en eventuell omplacering. Istället ska planen vara möjliggörande vid behov av omplacering eller planering av nya vägar inom området. På allmän plats mark park och gata kan kommunen anlägga gång- och cykelvägar.

Inom planområdet finns GC-vägar på Norra Storgatan, Stationsallén och genom Johan Orreparken. På Norra Storgatan är fotgängare och cyklister separerade från varandra medan de på Stationsallén och i Johan Orreparken delar trafikanterna utrymmet. Just GC-vägen genom Johan Orreparken är en nod som binder samman trafikanter från nordväst (Sjukhusgatan och Norra Storgatan), öst (Stationsallén) och söder (Köpmangatan) till och genom centrum (se fig. 26).

I kommunens idé- och gestaltungsprogram, "Gislaved 2040 – Mötesplatsen vid Nissan", från 2019 pekas Stationsallén ut som framtid mycket viktig GC-väg. Kommunen planerar att bygga en ny GC-väg som bind samman stadsdelen Henja med centrum genom Stationsallén och som förkortar resesträckan för de boende till centrum med minst 500 meter (se fig. 26).



- - - Ungefärligt planområde
- Befintlig GC-väg
- Framtidsprojekt GC-väg

fig. 26

### 3.5.7 Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

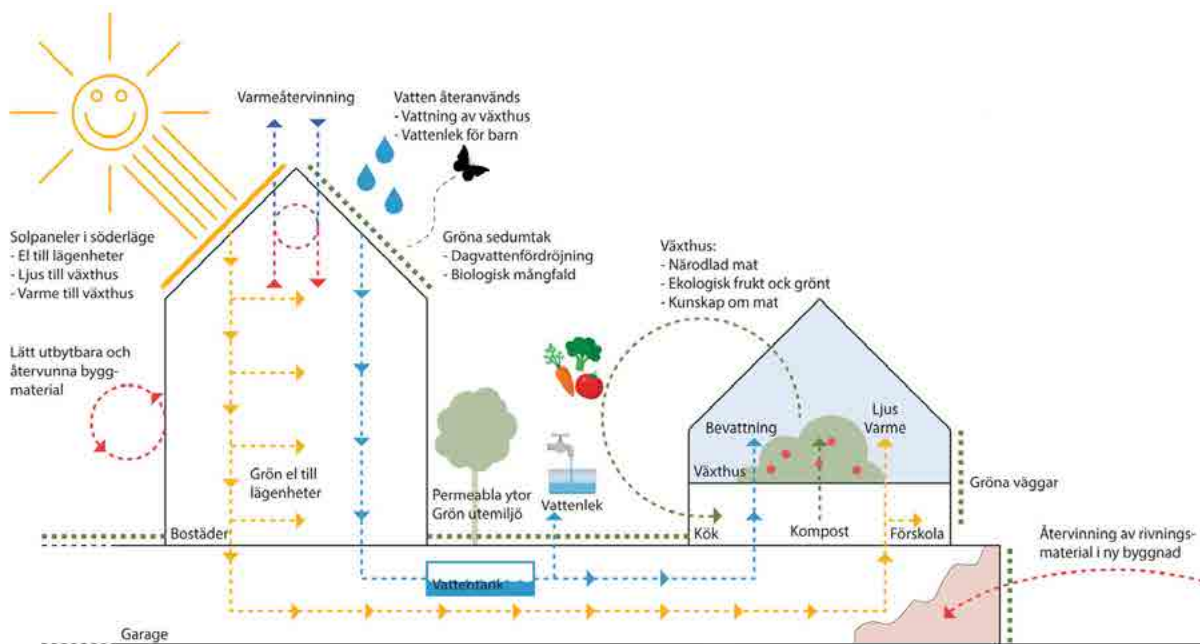
Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i Norra Storgatan, Kyrkogatan, Ängsgatan och Stationsallén. Ledningar för dagvatten finns även inom Johan Orre-parken och mellan kommunhusparkeringen och Ängsgatan. Delar av dessa ledningar kommer behöva flyttas vid utbyggnad av detaljplanen. Fastigheterna är idag anslutna till befintliga ledningar. Det finns möjlighet för nya anslutningar. Eventuell flytt av kommunala ledningar regleras i markanvisningsavtalet.

#### Dagvatten och skyfall

Stora delar av det planerade exploateringsområdet är redan hårdgjort i form av kommunhusparkeringen, gymnastikbyggnaden och parkeringen mellan Johan Orre-skolan och gymnastikbyggnaden. Inom den planerade förskolegården och bostadshusens gård finns en ökad möjlighet till att fördröja mer dagvatten. I projektet "Hus i park" har man för avsikt att lägga sedum på takytor för att fördröja dagvattnet och gynna den biologiska mångfalden. Det överflödiga dagvattnet som bildas vid nederbörd ska samlas i en tank i suterrängvåningen under förskolan för att sedan användas vid bevattning i växthus samt att vattnet kan användas i barnens lek på förskolans friytor (se fig 27a). Det dagvatten som inte återanvänds leds till närliggande dagvattenledning.

Kommunen bedömer att byggnationen inte kommer bidra med ökning av dagvatten till kommunala VA-nätet. Istället bedöms byggnationen ha en positiv inverkan, då dagvatten till kommunala ledningar kommer minska. Befintliga dagvattenledningar bedöms klara den planerade exploateringen då stora delar av området som ska bebyggas redan är hårdgjord i form av byggnader och asfalt. Istället kommer detaljplanen ha en positiv påverkan på platsen i form av att stora öppna parkeringar sätts under tak vilket kommer minska eller helt och hållet ta bort spill från parkerade fordon som följer med i dagvattenledningarna vid nederbörd.

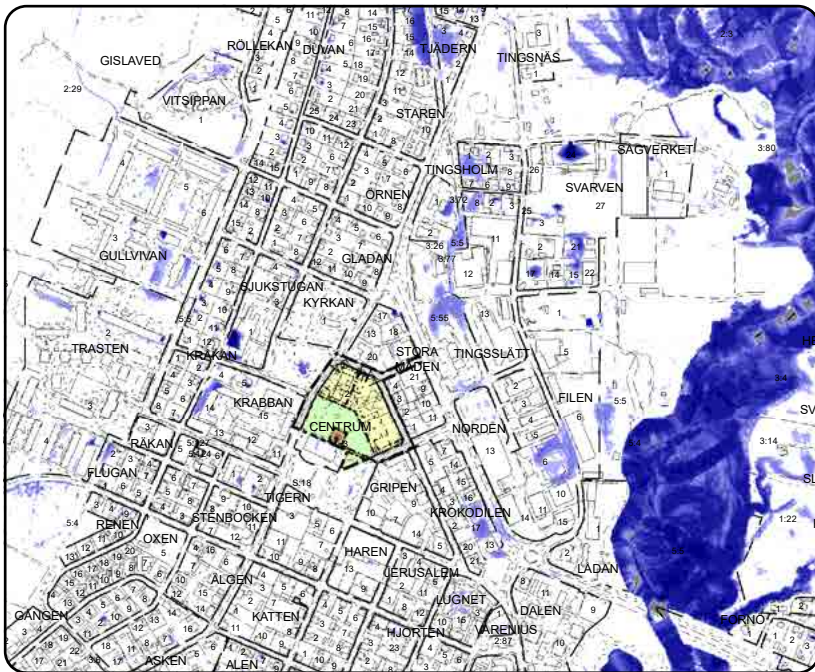
Kommunen anser inte att planområdet är ett undantag från övriga Gislaveds centrum vad gäller skyfall. VA-ledningar i tätorten är inte dimensionerade för extrema skyfall. Planområdets förutsättningar vad gäller skyfall bedöms inte ändras på grund av byggnation då byggrätten som detaljplanen möjliggör är idag hårdgjort. Befintlig kommunhusparkering med en yta på cirka 2 200 m<sup>2</sup> har en brant lutning mot Ängsgatan vilket innebär att marken inte kan användas som tillfällig fördröjningsplats. Med eller utan byggnation kommer vatten vid ett skyfall söka sig mot närmaste lågpunkt och recipient. Marknivåerna inom detaljplanen och Gislaved centrum sjunker i riktning mot Nissan. Vid ett eventuellt skyfall kommer vatten att söka sig genom befintliga gator mot recipienten (se fig 27b).



Streckad linje (blå) visar hur dagvatten återanvänds för vattenlek och bevattning.

fig. 27a

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

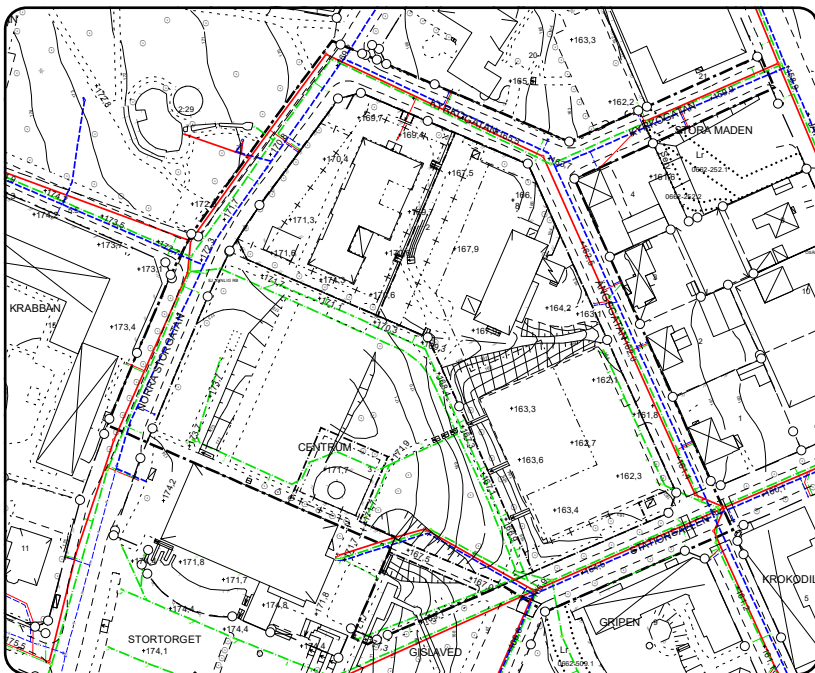


Lågpunktskartering för Gislaved centrum.

fig. 27b

### Ledningar

Kommunala VA-ledningar (vatten, avlopp och dagvatten) finns i Norra Storgatan, Kyrkogatan, Ängsgatan och Stationsallén. VA-ledningar finns även inom parkmark från Stationsallén till kommunhuset. Inom Johan Orreparken, längs med gång- och cykelvägen och inom kvartersmark kontor finns dagvattenledningar. För att möjliggöra en utbyggnad av kommunhuset inom kvartersmark för kontor behöver dagvattenledningarna inom kvartersmarken flyttas. Denna eventuella flytt bekostas av fastighetsägaren. Planerad byggnation kommer att anslutas till befintliga VA-ledningar.

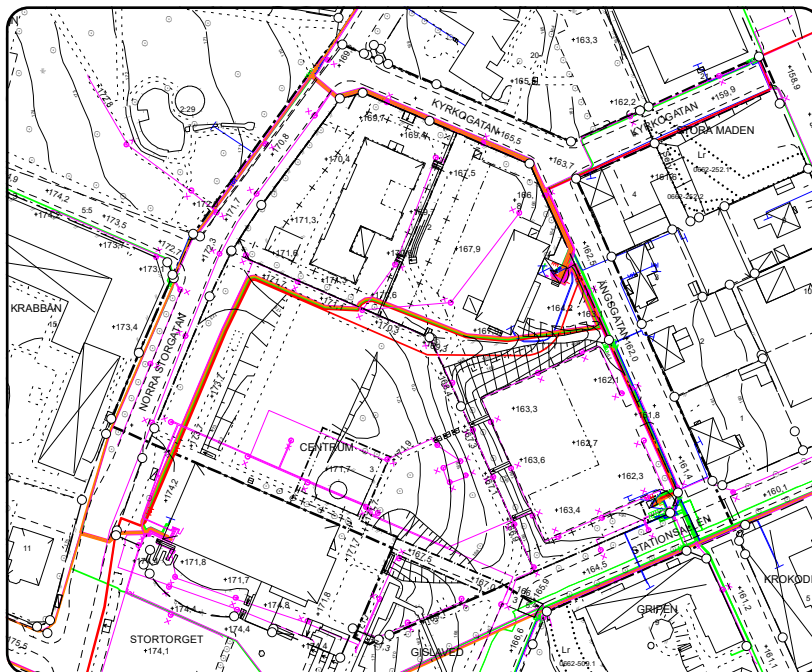


Befintliga VA-ledningar.

fig. 28

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Gislaved Energi AB är ägare till samtliga elledningar inom planområdet. Delar av befintliga ledningarna ligger inom exploateringsområdet (mellan gymnastiksalen och kommunhusparkeringen) vilket kommer att flyttas för att möjliggöra planerad byggnation. Det finns två kabelskåp i området som används för lågspänningsfördelning. Ett 30-tal belysningspunkter, ledningar och central för att fördela och styra belysningen finns inom området. Signal-/fiberledningar, lågspänningsledningar och mellanspänningsledningar är förlagda inom området. Flytt av dessa elledningar kommer att bekostas av kommunen. För att möjliggöra en flytt av elledningarna som går tvärs igenom exploateringsområdet avsätts ett u-område mellan Johan Orrebyggnaderna (se plankarta).



--- Planområdesgräns

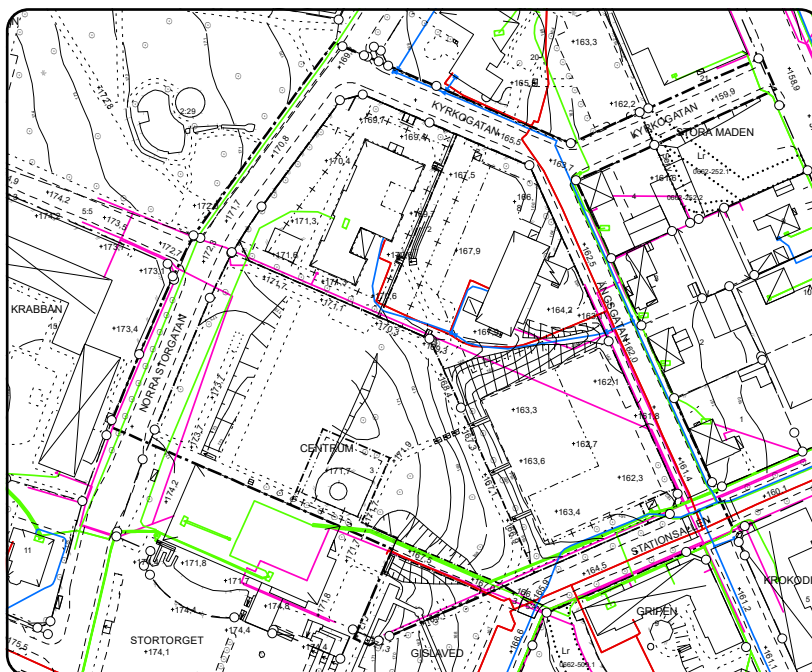
Gislaved Energi befintliga elledningar.

fig. 29



## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Förutom VA-ledningar och elledningar finns inom planområdet Gislaved Energis fjärrvärmeledningar, WEUM Gas AB gasledningar, Skanovas teleledningar och Telias fiberledningar. Samtliga av dessa ledningar ligger även inom exploateringsområdet. För att möjliggöra den planerade byggnationen ska ledningarna mellan kommunhusparkeringen och gymnastikbyggnaden flyttas (se fig. 30). Fjärrvärmeledningen som försörjer Johan Orreskolan och gymnastiksalen från Ängsgatan kommer att tas bort. Istället kommer befintlig fjärrvärmeledning i Sjukhusgatan, väster om planområdet, förlängas till Johan Orreskolan. Kommunen bekostar dragningen av fjärrvärmeledningen från Sjukhusgatan. Ny bebyggelse inom planområdet har möjlighet att ansluta sig till befintlig fjärrvärmeledning i Ängsgatan. Gasledningen som även denna ligger på mark avsedd för byggnation, kommer tas bort. Gasledningen används inte längre och kommer att helt tas bort i samband med grävning av marken. Gasledningen mellan kommunhusparkeringen och Stationsallén kommer fortsättningsvis ligga kvar. Även befintliga fiberledningar som ligger mellan kommunhusparkeringen och Stationsallén kommer att ligga kvar. Dessa ledningar säkerställs istället med en administrativ planbestämmelse; u-område (markreservat för allmännyttiga ändamål). Planbestämmelsen innebär en begränsning av placering av byggnad inom kvarteretsmarken. Reglering säkerställer gas- och fiberledningens placering men bidrar även till att bevara Stationsalléns upplevelse, genom att bevara gatans bredd som skapar känsla av "rymlighet". Teleledningen som går genom exploateringsområdet behöver flyttas av ledningsägaren då det saknas servitut och ledningsrätt.



- Planområdesgräns
- Gasledning
- Fjärrvärmeledning
- Fiberledning
- Teleledning

Övriga ledningar.

fig. 30

## Nätstation

Inom planområdet finns två stycken nätstationer. Den ena är placerad i sydöstra änden av parkeringen. Nätstationen byggdes 1991 och försörjer normalt ca 140–150 abonnenter i centrumområdet. Den andra är inhyst i Johan Orreskolans gymnastikbyggnad. Nätstationen byggdes 1963. Under 2013–2014 installerades nya ställverk både för mellan- och lågspänningen. Den försörjer normalt ca 35–40 abonnenter i centrumområdet. Detta är vid normaldrift men båda nätstationerna kan omkopplas och matningsvägarna mellan dessa två stationer och andra i närområdet och antal abonnenter ser då annorlunda ut. Transformatorstationerna kommer finnas kvar och säkerställs i detaljplan.

## Energi

Kommunen antog 2011 "Energistrategi 2011–2020" där en del av arbetet går ut på att ersätta de fossila bränslena med olika typer av förnyelsebara energikällor som exempelvis vindkraft, vattenkraft, biobränslen, solenergi och fjärrvärme. Byggnadernas takytor i söderläge kommer att täckas med solpaneler och det finns även möjlighet att ansluta till fjärrvärme. I parkeringshuset kommer det finnas möjlighet till elbilsaddare. Med centralt läge och med närhet till service och kommunikationer kommer bilåkandet och transporter att minska. Närhet till GC-stråk gör gå och cykel till ett alternativ.

### 3.5.8 Idé- och gestaltningsprogram

Kommunfullmäktige i Gislaveds kommun antog den 12 december 2019 idé- och gestaltningsprogrammet, "Gislaved 2040 – Mötesplatsen vid Nissan", för Gislaveds centrum framtida utveckling. Dokumentet ska ligga till grund för strategi- och utvecklingsarbete för miljöerna i Gislaveds centrum men kan även användas som underlag för att kunna fatta beslut vid investeringar och åtgärder samt i framtida strategiarbete och utredningar. Idé- och gestaltningsprogrammet, lägger grunden till att Gislaveds centrum i framtiden blir en plats där det pulserar av liv med en mångfald av människor, handel, händelser och evenemang. Gislaveds centrum ska erbjuda en attraktiv mix av bostäder, caféer, restauranger, butiker, företagande och mötesplatser.

Visionen för Gislaved 2040 visar hur en stadsutveckling mellan centrum och Nissan kan se ut. Visionen innefattar planområdet där detaljplanen blir en första steg i visionens riktning. Detaljplanens syften är i enlighet med kommunens idé- och gestaltningsprogram.

### 3.5.9 Projekt Stationsallén

Kommunen har som mål att utveckla en av Gislaveds centrum mest attraktiva fastigheter, Centrum 2 och 3 med bland annat bostäder, kommunal verksamhet och parkering. Under 1 juni–8 juli 2018 gick kommunen ut med en inbjudan till markanvisning där ett flertal företag lämnat in intresseanmälan. En jury bestående av tjänstepersoner valde ut tre företag som fick möjlighet att utveckla sina förslag. Den 12 december 2018 gav kommunstyrelsens näringsutskott (KSNU) Bygga GWG ett tilldelningsbeslut. Ett markanvisningsavtal tecknades mellan kommunen och Bygga GWG den 23 juni 2020.

De vinnande förslaget "Hus i park" är framtaget av Bygga GWG i samarbete med Accent Arkitekter. Förslaget bygger på att effektivisera ytorna genom att bygga högt och på så sätt maximera de gröna ytorna genom förtätning. Förslaget bygger på tre punkthus för bostäder i åtta våningar varav en vindsvåning. Ett lägre punkthus i tre våningar för förskoleändamål där översta våningen används som växthus samt en tillhörande gårdsbyggnad i en våning med lektyta på taket. Ett underjordiskt parkeringsgarage i två våningar med utemiljö för förskolan och bostäder på taket av parkeringsgaraget.

Teglet från den rivna gymnastikbyggnaden avser att återanvändas på bostadshusen souterrängvåningar och på förskolan. Förslaget visar att husen är klädda i skärmtegel i olika nyanser. På sadeltaken planeras solpaneler och sedum som fördröjer dagvatten och bidrar till en biologisk mångfald. Det överflödiga dagvattnet kommer att omhändertas och användas till bevattning av växthuset samt att integreras i förskolans lektytor.



Bild på punkthusen, vy från Ängsgatan.

fig. 31



Bild på förskolegården med växthuset i bakgrunden.

fig. 32

### 3.5.9 Solstudie

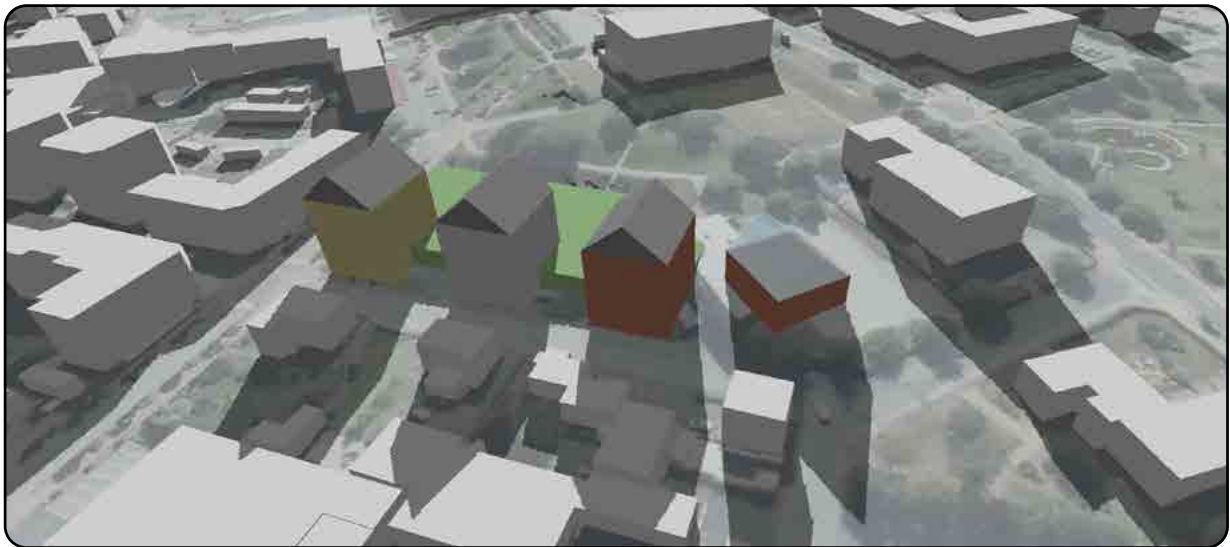
För detaljplanen och de planerade byggnationerna har Gislaveds kommun tagit fram en solstudie. Syftet med studierna är se hur skuggan faller på närliggande fastigheter om bebyggelsen uppförs i enlighet med projektet "Hus i park". Studien som kommunen tagit fram visar på en ungefärlig skuggning vid olika tidslag under året; mars, juni, september och december. För mer information och fler situationer se separat bilaga (Bilaga 7 – Solstudie).

Solstudien visar att under vissa tider under vår- och höstmånaderna så faller skuggan som mest på fastigheterna längsmed Ängsgatan på kvarteret Stora Maden.

Studien visar även på en begränsning av kvällssol under juni månad. Fastigheterna kommer få en minskad soltillgång som följd av utbyggnaden av detaljplanen under dessa tidpunkter. Studien visar att det under sommaren, dagtid, faller väldigt lite skugga på närliggande fastigheters uteplatser (se fig. 35).

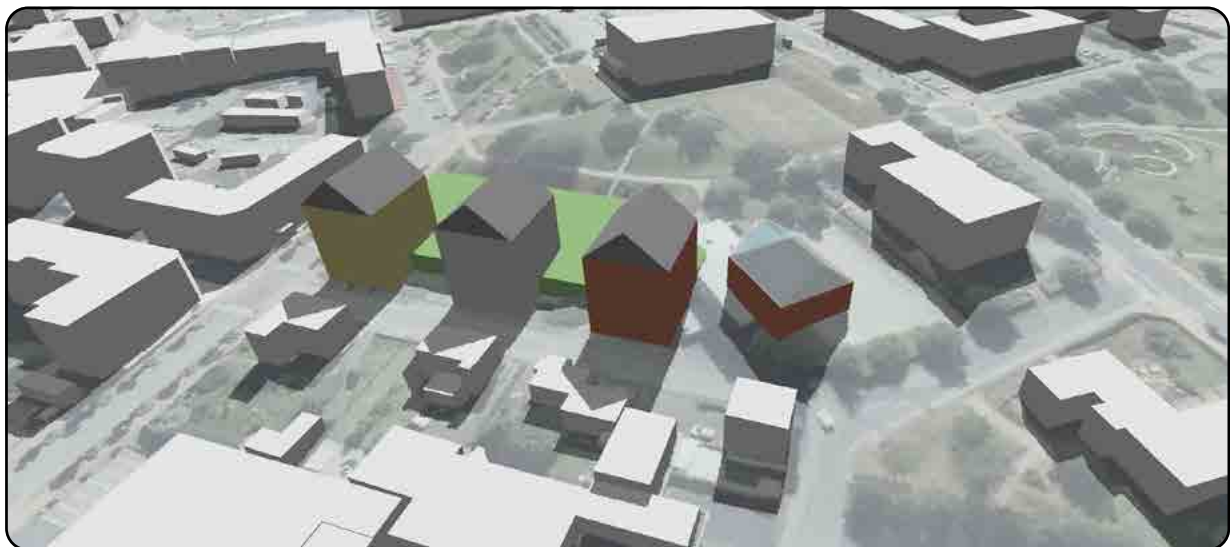
### Ställningstagande

Kommunen bedömer att skuggningen är acceptabel i strävan att förtäta centrum för att tillföra fler bostäder centralt samt en central förskola som saknas i tätorten.



20 mars klockan 15.00.

fig. 34



20 juni klockan 15.00.

fig. 35

## 3.6 Miljö, hälsa och säkerhet

### 3.6.1 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

Gislaveds kommun är med i samverkansområdet för Jönköpings läns luftvårdsförbund och genomför årligen modellberäkningar av luftkvaliteten. Bygg- och miljöförvaltningen rapporterar bland annat in trafikintensitet, andel tung trafik, skyltad hastighet och hushöjd från utvalda gator i Gislaveds kommun. Sweco gör sedan modellberäkningar avseende partiklar (PM<sub>10</sub>), kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och bensen. Resultatet jämförs mot föreskrivna miljökvalitetsnormer, miljökvalitetsmålen samt övre och nedre utvärderingströsklar. Resultatet från 2019 års data visade att gatorna närmast planområdet inte överskred några riktvärden.

På en öppen väg krävs fordonstrafik på ca 30 000 fordon per dygn för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering av luftkvaliteten avseende kväveoxider och partiklar. Den ökade trafikmängden genererad av utbyggnad av detaljplanen bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen.

#### Vatten

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten. Grundvattenströmningen (Gislaved–Alabo) bedöms i stort följa topografien och vara riktad mot Nissan i öster. Skyddsvärt dricksvatten förekommer inte inom Centrum 2 och 3 enligt VISS vattenkarta.

Planområdet berörs inte av någon översvämningsrisk enligt Gislaveds kommun översvämningskartering.

Gator	ÅDT	Halter av partiklar (PM <sub>10</sub> ) (års- och dygnsmedelvärden)	Halter av kvävedioxid (NO <sub>2</sub> ) (års- och dygnsmedelvärden)	Halter av Bensen (årsmedelvärden)
Norra Storgatan	5 795 (2018-05-14)	Under nedre utvärderingströskel	Under nedre utvärderingströskel	Under nedre utvärderingströskel
Järngatan	4 759 (2020-06-17)	Under nedre utvärderingströskel	Under nedre utvärderingströskel	Under nedre utvärderingströskel
Ängsgatan	375 (2019-11-20)	Långt under nedre utvärderingströskel	Långt under nedre utvärderingströskel	Långt under nedre utvärderingströskel

## 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. En trafikbullerutredning har utförts för fastigheten inom planområdet för att belysa bullersituationen för nuläge och framtida situation i samband med exploatering av detaljplanen. Vid beräkning av framtida situation inkluderas även den alstring av trafik om planområdet genererar (se bilaga 08 – Trafikutredning).

För bostäder gäller Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:16 med tillägg 2017). I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik och vägar. Trafikbullerförordningen ska tillämpas vid planläggning, ärenden om bygglov (för ombyggnationer eller icke planlagd mark), och ärenden om förhandsbesked i bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900).

	Dygnsekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq24h}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, $L_{pAFmax}$ [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 <sup>1)</sup>	
– Dock om bostaden $\leq 35$ m <sup>2</sup>	65	
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 <sup>2)</sup>
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22–06)

<sup>1)</sup> Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida.

<sup>2)</sup> Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För förskola gäller riktvärden enligt Naturvårdsverkets skrift NV-01534-17, Riktvärden för buller på skolgård från väg och spårtrafik, September 2017 utomhus på skolgård. Följande nivåer bör inte överskridas vid ny skolgård.

	Dygnsekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq24h}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, $L_{pAFmax}$ [dBA]
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07–18).

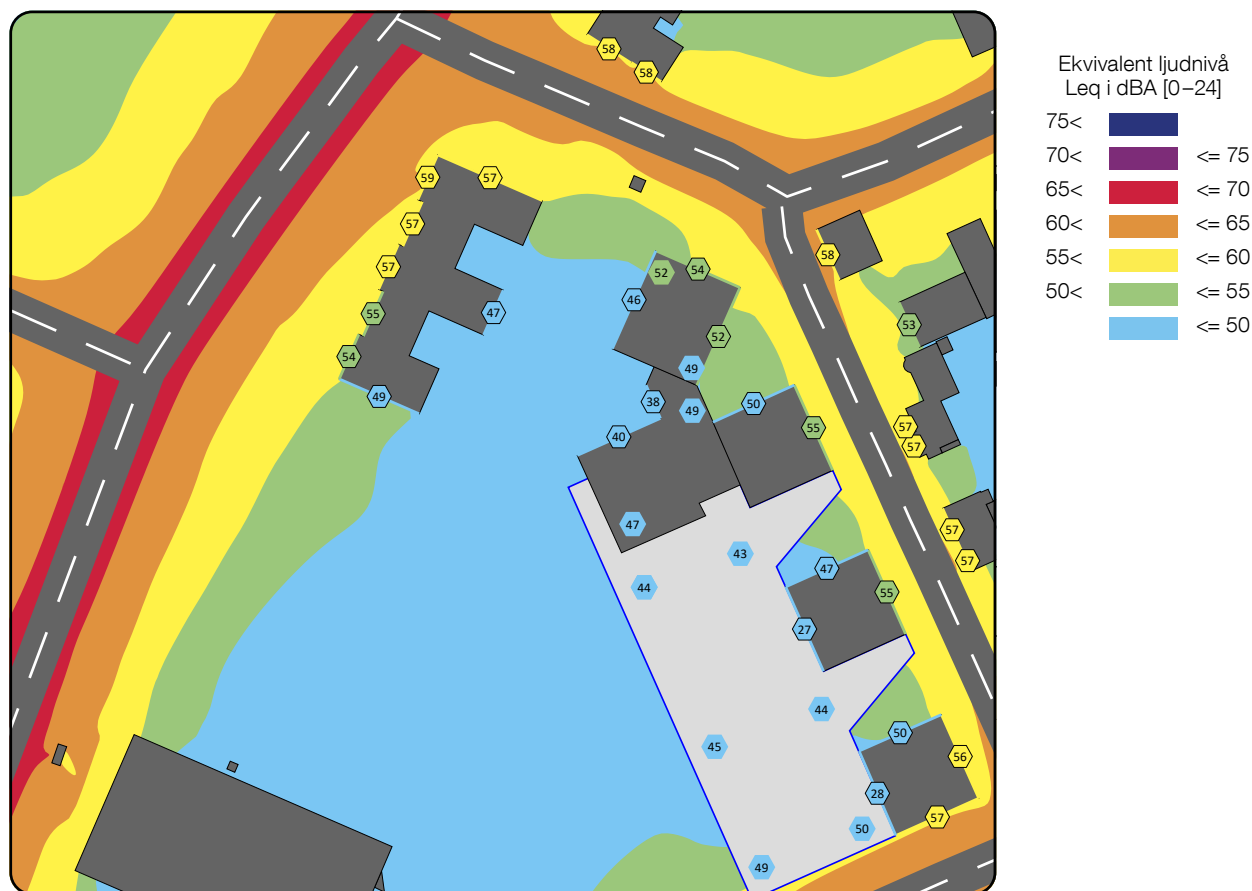


fig. 36

Vid beräkningarna har dels nuläge samt prognosår 2040 används. De trafikuppgifter som ligger till grund för trafikbullerberäkningarna utgår från trafikmätningar utförda av kommunen. Vid planerade nybyggda bostäder är den beräknade trafikbullernivån vid bostadsfasader till som högst 57 dBA ekvivalent ljudnivå mot Stationsallén samt 55–56 dBA mot Ängsgatan. Vid Johan Orre, beräknas ljudnivån till högst 58 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasader. Riktvärden vid bostadsfasader klaras därmed för samtliga byggnader inom planområdet. Vid de nybyggda flerbostadshusen och förskolan klaras riktvärden för uteplats 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå 70 dBA om gemensam uteplats läggs på gården (se fig. 36).

### Ställningstagande

Utförd trafikbullerutredning visar på att riktvärden för bostäder 60 dBA ekvivalent ljudnivå klaras vid samtliga planerade bostadsfasader. Även vid Johan Orre Skolan klaras riktvärden vid befintliga fasader och byggnaden kan användas för bostadsändamål. Primära uteplatser förläggs på gemensam gård där riktvärden för uteplats klaras. För planerade förskoleverksamheter klaras riktvärden för utemiljö på gården samt i växthusets. Beräknade trafikbullernivåer vid bostäder visar på en mindre ökning om 1–2 dBA för prognosår 2040 jämfört med nuläge. Marken bedöms därmed lämplig för de ändamål som möjliggörs av detaljplanen.

### 3.6.2 Rekreativa och sociala aspekter

Inom planområdet finns viktiga funktioner som har en påverkan på den sociala aspekten. Gång och cykelvägen används för cykelturer, promenader och rastning av hundar och är en viktig rörelse- och genomfartsstråk för centrum. Tillgången till goda GC-vägar och grönområden bidrar till spontana aktiviteter som lek och rekreation för människor i alla åldrar. För att grönområden ska uppfylla sin funktion behöver de vara lättillgängliga och framkomliga. God tillgång till sittplatser är viktigt och desto viktigare inom en plats där det råder höjdskillnader som skapar uppförsbackar.

### 3.6.3 Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen (FN:s konvention om barns rättigheter) lag i Sverige. Barnrättslagen slår fast om 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 inkorporerar barnperspektivet till grund för våra utföranden skapas trygga, goda och stimulerande miljöer för barn.

Vid framtagandet av FÖP:en för Gislaved har medborgardialoger genomförts med olika fokusgrupper, bland annat barn och unga. En sådan dialog har även gjorts som underlag till "Idé- och gestaltningsprogrammet – Gislaved 2040". I dessa dialoger har ett önskemål bland barnen varit en större lekplats centralt i Gislaved. Inom planområdet säkerställs stora delar av Johan Orre-parken till allmän platsmark – park vilket möjliggör en eventuell etablering av en sådan lekpark. Inom parkområdet råder det varierande markhöjder, framförallt i

den östra delen, vilket fyller en viktig funktion då det bjuder in till lek. "Backen" lockar till rekreation och de stora träden bidrar till skugga under varma sommarkvar. En eventuell lekplats samt förskolans lekytor kommer bidra till att barn får trygga miljöer för rörelse och lek.

Inom planområdet planeras det även en central förskola. Förskolans friytor ska anläggas på kvartersmark (S1 – Förskola). I Gislaveds kommun är lekytorna på förskolor öppna för allmänheten att vistas på när det inte är verksamhet på platsen. Det är viktigt att även den centrala förskolan är öppen och lättillgänglig för att ge barn en möjlighet att leka i mer säkra miljöer. Den inhägnade skolgården kommer vara utrustad med lekställningar av olika slag.

Med föreslagen bostadsbebyggelse förväntas även att barn kommer att bo i området. Planförslaget innebär att bostadsbebyggelse möjliggörs på fastigheten som är belägen i närhet till planerad förskola men även till parkområde med goda förutsättningar för lek och rekreation. Vid verkställandet av förslaget "Hus i park" och detaljplanen har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

### 3.6.4 Brand- och explosionsrisk

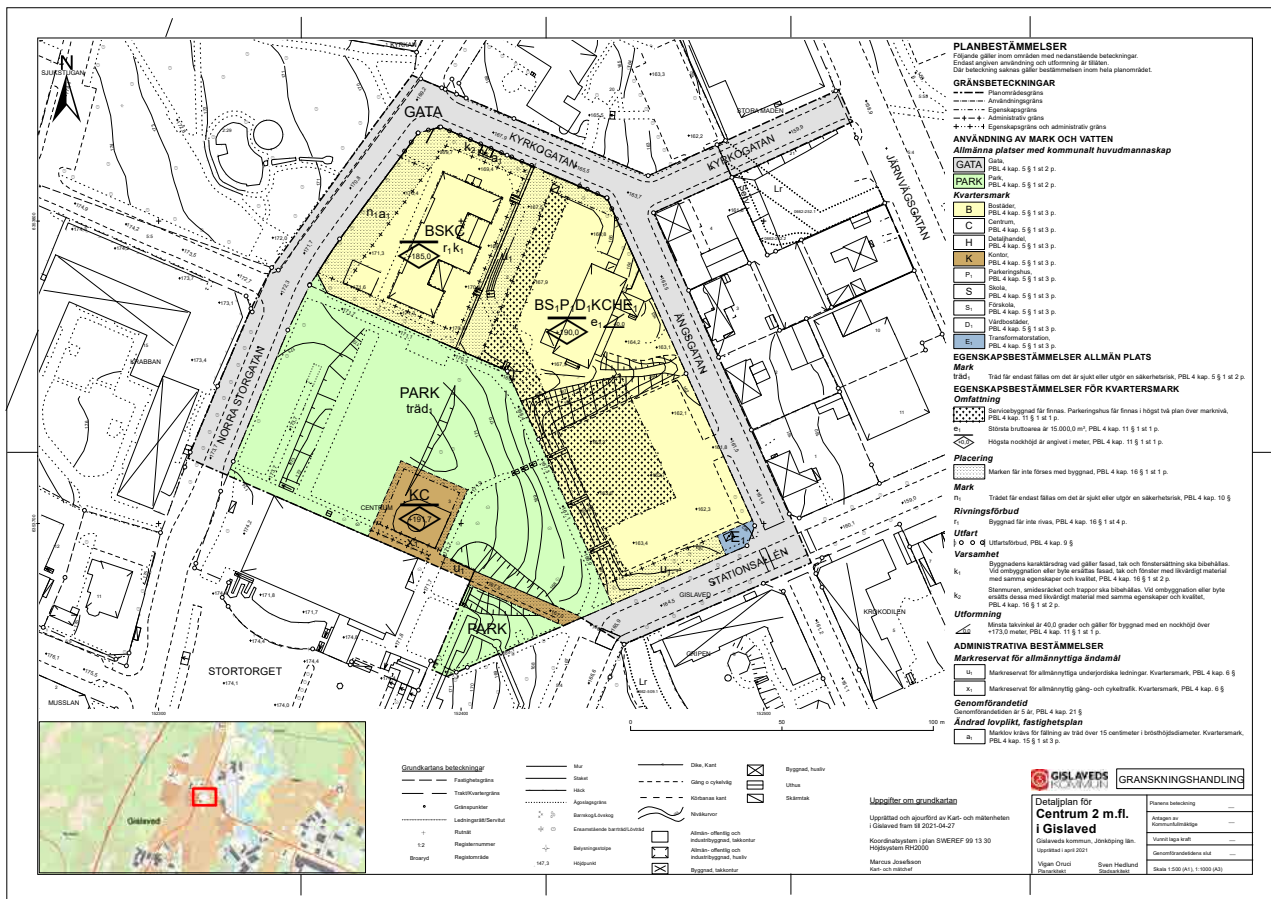
De krav som finns för tillgänglighet för räddningsinsatser och utrymning ska följas. Dessa kan bli avgörande för detaljutformningen av husen. Ska räddningstjänsten utgöra alternativ utrymningsväg kan särskild uppställningsplats för höjdfordon eller bärbar stege behövas på innergården. Detta kan få effekter på bland annat bärigheten på innergården.

Det kan underlätta att ta fram en brandskyddsbeskrivning som ram- eller systemhandling för att utreda och styra vilka möjligheter och begränsningar som finns kring utrymning och tillgänglighet.

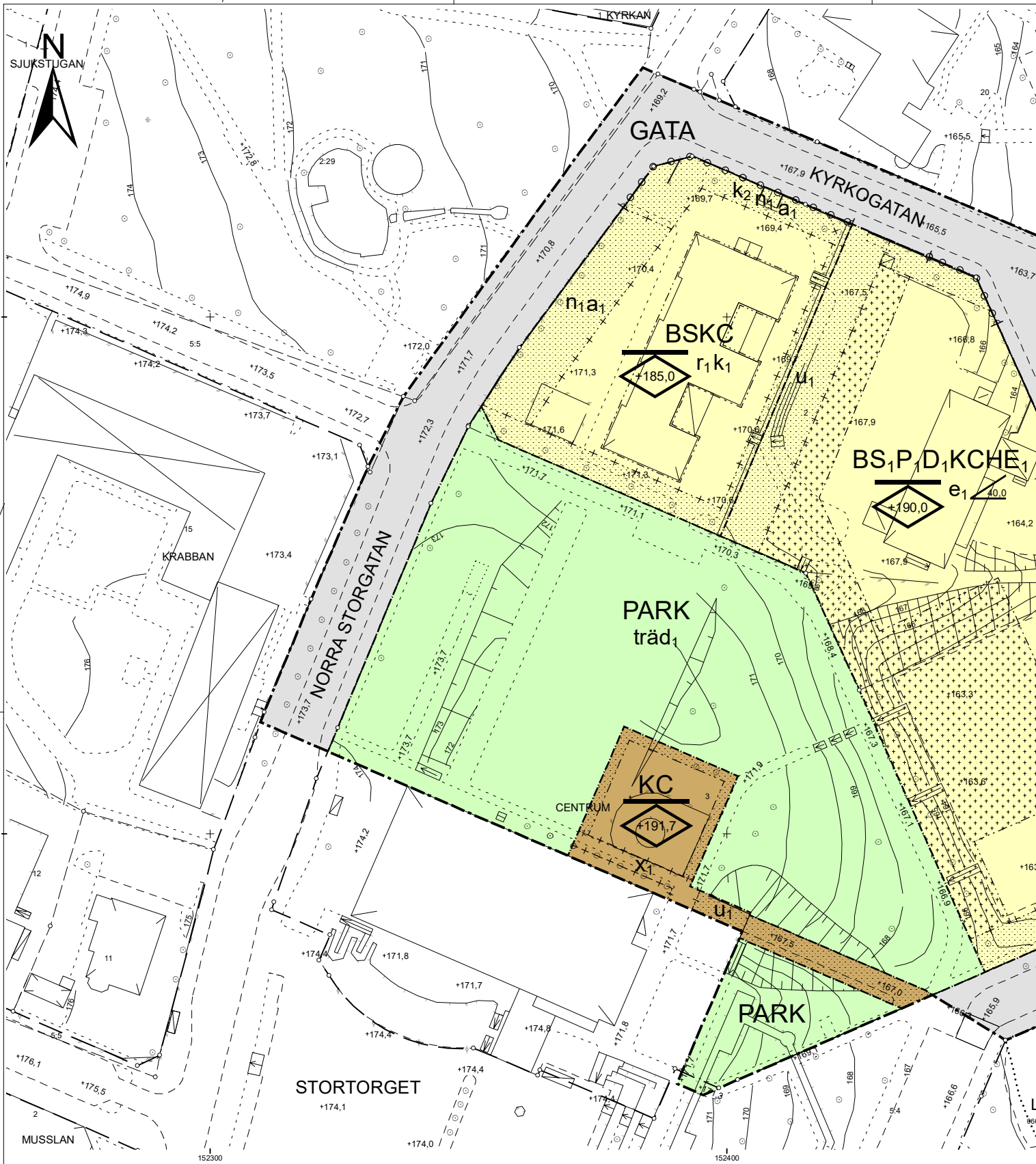
På Järnväggsgatan finns i nuläget en bensinstation med tillhörande transport av farligt gods. Räddningstjänsten bedömer att detta inte har någon påverkan på detaljplanen. Mellan närmast planerad byggnation och befintlig bensinstation är avståndet minst 70 meter. Därmed överskrids inte riskavståndet på 25 meter.



### 3.7 Plankarta och planbestämmelser

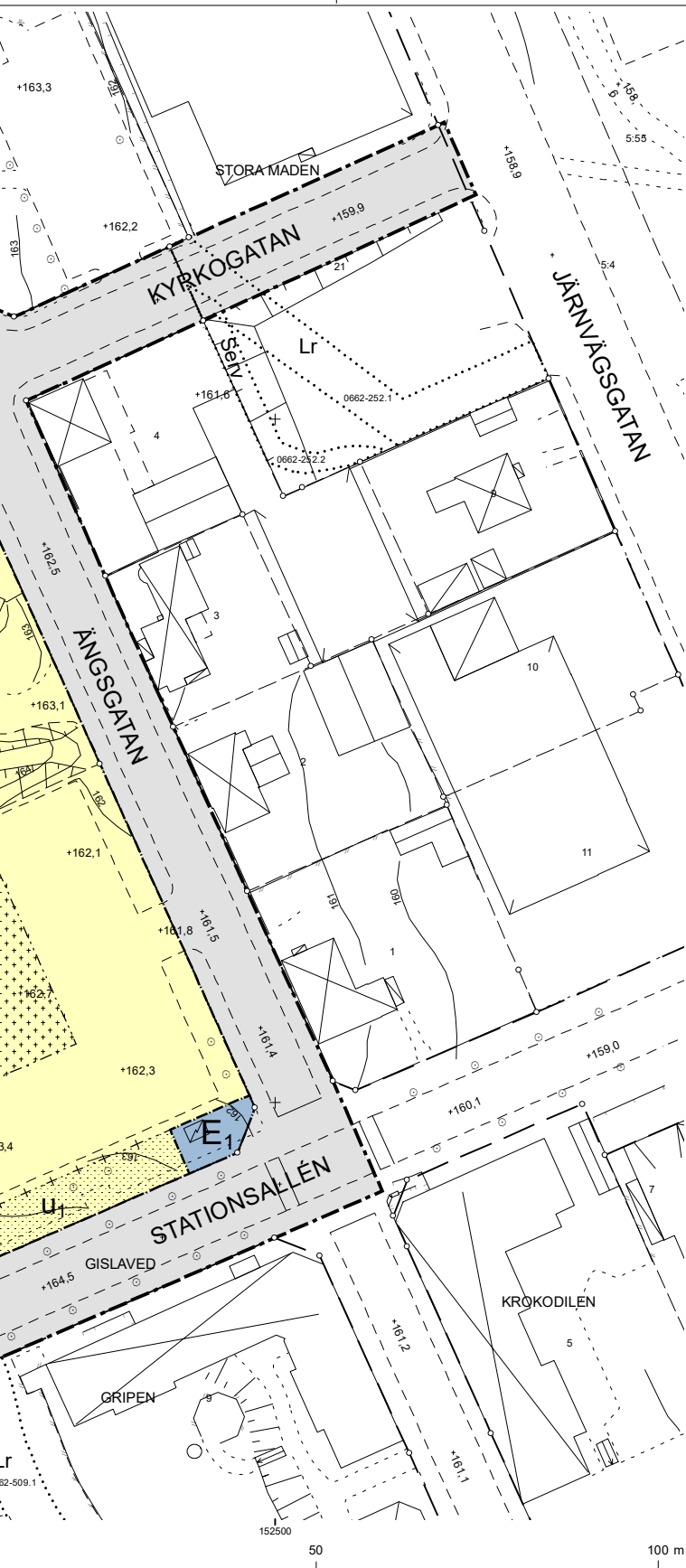


Plankarta i större skala på följande uppslag.



**Grundkartans beteckningar**

—	Fastighetsgräns	—	Mur
—	Trakt/Kvartergräns	—	Staket
o	Gränspunkter	—	Häck
.....	Ledningsrätt/Servitut	.....	Ägostagsgräns
+	Rutnät	x o	Barrskog/Lövskog
1:2	Registemnummer	* o	Ensamstående barrträd/Lövträd
Broaryd	Registområde	+	Belysningsstolpe
		147,3	Höjdpunkt



## PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgränser
- - - Användningsgränser
- · · Egenskapsgränser
- + - + - Administrativ gränser
- + · · · + Egenskapsgränser och administrativ gränser

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

**GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### Kvartersmark

**B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**C** Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**H** Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**K** Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**P<sub>1</sub>** Parkeringshus, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**S** Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**S<sub>1</sub>** Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**D<sub>1</sub>** Vårdbostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**E<sub>1</sub>** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

### Mark

**träd<sub>1</sub>** Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Omfattning

Servicebyggnad får finnas. Parkeringshus får finnas i högst två plan över marknivå, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**e<sub>1</sub>** Största bruttoarea är 15.000,0 m<sup>2</sup>, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd är angivet i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

### Placering

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Mark

**n<sub>1</sub>** Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §

### Rivningsförbud

**r<sub>1</sub>** Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

### Utfart

Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

### Varsamhet

**k<sub>1</sub>** Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasad, tak och fönstersättning ska bibehållas. Vid ombyggnation eller byte ersätts fasad, tak och fönster med likvärdigt material med samma egenskaper och kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

**k<sub>2</sub>** Stenmuren, smidesracket och trappor ska bibehållas. Vid ombyggnation eller byte ersätts dessa med likvärdigt material med samma egenskaper och kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

### Utformning

Minsta takvinkel är 40,0 grader och gäller för byggnad med en nockhöjd över +173,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

**U<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

**X<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

### Ändrad lovplikt, fastighetsplan

**a<sub>1</sub>** Marklov krävs för fällning av träd över 15 centimeter i brösthöjdsdiameter. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

	Dike, Kant		Byggnad, husliv
	Gång o cykelväg		Uthus
	Körbanas kant		Skärmtak
	Nivåkurvor		
	Allmän- offentlig och industribyggnad, takkontur		
	Allmän- offentlig och industribyggnad, husliv		
	Byggnad, takkontur		

### Uppgifter om grundkartan

Upprättad och ajourförd av Kart- och mätenheten i Gislaved fram till 2021-04-27

Koordinatsystem i plan SWEREF 99 13 30  
Höjdsystem RH2000

Marcus Josefsson  
Kart- och mätchef



## Detaljplan för Centrum 2 m.fl. i Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköping län.  
Upprättad i maj 2021

Vigan Oruci  
Planarkitekt

Sven Hedlund  
Stadsarkitekt

Planens beteckning	§ 225
Antagen av Kommunfullmäktige	2021-09-23
Vunnit laga kraft	2021-10-20
Genomförandetidens slut	2026-10-20
Skala 1:500 (A1), 1:1000 (A3)	

## 3.7.1 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 och park, är allmänna platser och är avsedda för gemensamma behov. Kommunen som huvudman ansvarar för anläggning, skötsel och underhåll av allmänna platser.

#### **GATA** Gata

Användningsområdet betecknas med GATA på plankartan och är avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningsområdet gata ingår de vanliga arrangemangen som trafikordningar, gångbanor, planteringar, gräsytor, väderskydd samt byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk.

#### **PARK** Park

Användningsområdet betecknas med PARK på plankartan och är avsedd för grönområden. Inom användningen ingår alla typer av parker och grönområden som helt eller delvis är anlagda. Den enda bebyggelsen som tillåts inom användningen är komplement så som förvaringsmöjligheter som är nödvändigt för platsens skötsel och användning. Inom park får även plantering, lekpark, och gång- och cykelvägar anläggas.

### Kvartersmark

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

#### **B** Bostäder

Inom användningen bostäder, betecknas på plankartan med B, möjliggörs för olika former av boende av varaktig karaktär. Till bostäder hör även bostadskomplement som garage, parkering, tvättstuga, gäststuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Detaljplanen kan inte reglera bostäders upplåtelseform, det vill säga om det ska vara bostadsrätter eller hyresrätter.

#### **C** Centrum

Användningen Centrum, betecknas med C på plankartan, inrymmer olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler med mera. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

#### **H** Handel

Användningen detaljhandel, betecknas med H1 på plankartan, möjliggör området för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

#### **K** Kontor

I användningen ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Betecknas med K på plankartan.

#### **P<sub>1</sub>** Parkering

Användningen möjliggör parkering inom kvartersmark med de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk. Preciseringsreglerar parkeringshus med två våningar som ska finnas inom användningsområdet. Betecknas med P1 på plankartan.

#### **S** Skola

Med användningen skola, betecknas med S på plankartan, avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler.

#### **S<sub>1</sub>** Förskola

Användningen skola med en precisering på förskola, betecknas med S1 på plankartan. I användningen ingår undervisningslokal, matsal, bibliotek, personalkontor, förskolegård, uthus, avfallssortering, angöringsytor och parkering till skolverksamheten. För att driva förskoleverksamheter ställs det krav på friytor som behandlas i bygglovet.

#### **D<sub>1</sub>** Vårdbostäder

Användningen vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Preciseringsreglerar användningen vårdboende och bostäder med särskild service och betecknas med D1 på plankarta.

#### **E<sub>1</sub>** Transformatorstation

Preciseringsreglerar transformatorstation inryms i tekniska anläggningar och betecknas med E1 på plankartan. Bestämmelsen möjliggör att nya och befintliga transformatorstationer får finnas inom området.

### 3.7.2 Egenskapsbestämmelser

Genom egenskapsbestämmelser för allmän plats och kvartersmark preciseras och avgränsas användningens omfattning, placering, utformning, utförande, markens anordnande och vegetation, utfart, skydd av kulturvärden, rivningsförbud med mera.

#### **Skydd av träd**

Bestämmelsen används för att skydda träd inom allmän platsmark park. Egenskapsbestämmelsen är utskrivet med text "träd1" på plankartan.

#### **Takvinkel**

Bestämmelsen reglerar takets lutning i grader och betecknas med en symbol i form av en vinkel. Egenskapsbestämmelsen gäller för byggnad som har en nockhöjd över +173.0 meter.

#### **Korsmark**

Genom bestämmelsen reglerar detaljplanen att inom markerat område får finnas komplement- och servicebyggnader samt parkering. Inom korsmark får även underjordisk parkeringshus finnas.

#### **Utnyttjandegrad**

Genom bestämmelsen om utnyttjandegrad regleras hur mycket området som får bebyggas och betecknas med ett "e1" på plankartan. Inom bestämmelsen är den största tillåtna bruttoarean (sammanlagda ytan av alla våningar) 15 000 m<sup>2</sup>.

#### **Högsta nockhöjd**

Bestämmelsen reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion, nockhöjd. Delar om sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Då marknivåerna är oregelbundna anges nockhöjden som en plushöjd.

#### **Prickmark**

Genom egenskapsbestämmelsen prickmark regleras den mark som inte får förses med byggnad inom egenskapsområdet.

#### **Vegetation**

Genom denna egenskapsbestämmelse regleras fällning av träd och betecknas med ett "n1" på plankartan. Bestämmelsen syftar i att bibehålla vegetation, "Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk". Bestämmelser kombineras med bestämmelse om marklovplikt för trädfällning (a1).

#### **Rivningsförbud**

Johan Orreskolan är särskilt värdefull och skyddas i detaljplan med ett rivningsförbud och betecknas på plan-

kartan med "r1". Annan byggnation som komplementbyggnader skyddas inte av denna bestämmelse. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme. Därför behöver planbestämmelser om rivningsförbud kombineras med varsamhetsbestämmelser.

#### **Utfart**

Bestämmelserna används av trafiksäkerhetsskäl då utpekad plats inte är lämpligt för in- och utfart och betecknas med fyllda cirkelar över användningsgränsen.

#### **Varsamhet**

Genom varsamhetsbestämmelse skyddas karaktärsdrag för gällande fasad, tak och fönster och betecknas på plankartan med "k1". Ombyggnation ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag.

#### **Varsamhet**

Genom varsamhetsbestämmelse skyddas karaktärsdrag för stenmuren, staketet och trapporna och betecknas på plankartan med "k2". Ombyggnation ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till befintliga karaktärsdrag.

### 3.7.3 Administrativa bestämmelser

#### **U-område**

Egenskapsbestämmelsen är för markreservat av allmännyttiga underjordiska ledningar och betecknas med "u1" på plankartan. På detta egenskapsområde får ingen byggnation uppföras då ledningarna ska vara lättåtkomliga.

#### **X-område**

Egenskapsbestämmelsen är för markreservat av allmännyttig gång- cykeltrafik och betecknas med "x1" på plankartan. Bestämmelsen används för att säkra allmänhetens möjlighet att röra sig igenom kvartersmark.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger tiden som detaljplanen är tänkt att genomföras på. Genomförandetiden räknas från den dag då planen får laga kraft och genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

#### **Ändrad lovplikt**

Bestämmelsen om utökad marklovsplikt som betecknas på plankartan med "a1" används för att skydda träd inom markerat område. Enligt bestämmelsen krävs marklov för fällning av träd över 15 centimeter i brösthöjdsdiameter. Marklov söks hos kommunen.

## 3.8 Genomförandefrågor

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan men ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplan.

### 3.8.1 Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Detaljplanen hanteras med ett utökat förfarande då planen är av en stor betydelse och påverkan på Gislaved centrum. Beslutsordningen är att kommunens bygg- och miljönämnd utskott Gislaved tar beslut om samråd, granskning samt godkännande. Antagandet av detaljplanen görs av kommunfullmäktige.

Byggnation inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen får laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats. Utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark (gator och park) kan påbörjas när detaljplanen fått laga kraft.

#### Preliminär tidsplan

- Beslut om samråd bygg- och miljönämnden:  
1:a kvartalet 2021
- Beslut om granskning bygg- och miljönämnden:  
2:a kvartalet 2021
- Beslut om godkännande bygg- och miljönämnden:  
3:e kvartalet 2021
- Beslut om antagande kommunfullmäktige:  
4:e kvartalet 2021

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att den antagits, om den inte överklagas.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och räknas från den dagen planen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan särskilda skäl vilket ger 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 och ansvarsfördelning

Gislaveds kommun är huvudman för allmän platsmark (gator och park) och för allmänna vatten- och avloppsledningar i området. Som huvudman äger kommunen ansvar för att utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsmarken och allmänna vatten- och avloppsledningar. Ansvars- och kostnadsfördelning för exploateringsområdet har upprättats i markanvisningsavtalet enligt rubriken Avtal nedan.

Fastighetsägare ansvarar för bebyggelse och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. På fastigheten Centrum 2 finns en befintlig byggnad, Johan Orreskolans gymnastikbyggnad, som idag är i kommunens ägo men som kommer att rivs av exploatören.

#### Avtal

För detaljplanen har en avsiktsförklaring (KF 2019-11-21, § 141) upprättats mellan Gislaveds kommun och Bygga GWG. Kommunen har som avsikt att teckna ett 20-årigt hyresavtal för förskolans anläggning i sin helhet samt för minst 90 och maximalt 120 parkeringsplatser i det planerade parkeringshuset. Kommunen kommer även att teckna ett 15-årigt hyresavtal för maximalt 1 500 m<sup>2</sup> lokalytor för kommunal verksamhet.

Det har tecknats ett markanvisningsavtal (KS 2020-08-26, § 163) mellan kommunen och Bygga GWG. Kommunen ger exploatören ensamrätt om förvärv av marken samt att förbereda marken för exploatering i enlighet med det vinnande projektförslaget "Hus i park" och detaljplanen för Centrum 2 m.fl. i Gislaved. Markanvisningen är tidbegränsad till två år och gäller från den dag det undertecknats (2020-06-23). Förlängning av markanvisningen är möjligt om 1) detaljplanen överklagas eller överprövas av högre instans, 2) kommunens handläggning fördröjer planprocessen och 3) exploatören anger saklig skäl för att få förlängning av avtalet. I avtalet regleras detaljer kring bebyggelsens utformning samt exploatörens åtagande. Marken upplåts för ändamålen; bostäder, verksamhetslokaler, parkering, centrumändamål, handel, kontor och skola. Kvartersmarken (exploateringsområdet) kommer överlåtas med äganderätt. Enligt markanvisningsavtalet ska det under hela byggproduktionen eftersträvas en långsiktig kvalitets- och miljöprofil. Exploateringen ska ha en helhetssyn vad gäller arkitektur, livslängd, flexibilitet, barnperspektiv samt hållbar livsstil och resursanvändning. Detta ska ske miljöanpassat under alla faser med minsta möjliga utsläpp på val av material. Avtalet ger kommunen rätt att

återta markanvisningen om exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet. Kommunen och exploatören ska gemensamt verka för att en ny detaljplan för markområdet tas fram, antas och vinner laga kraft. Om planarbetet avbryts till följd av beslut av kommunen under planprocessen ger detta inte exploatören någon rätt till ny markanvisning från kommunen. Vid utredning av markföröreningar bekostar kommunen eventuella saneringar. Överstiger saneringskostnaderna 2 miljoner kronor ska nytt beslut tas av kommunen om sanering ska genomföras. Kostnader för utredningar som ligger till grund för framtagandet av detaljplanen fördelas mellan kommunen och exploatören och regleras i plankostnadsavtalet. Exploatören ansvarar för framtagande av detaljerade undersökningar som är kopplade till förslagen byggnation. Eventuella rivningar och/eller omläggningar av byggnader, anläggningar, gator med mera som är nödvändiga för att bygga kvartersmark sker i samråd med kommunen och bekostas av exploatören. Kommunen bekostar flytt av fjärrvärmeledningar, elledningar, gasledningar. Detaljplanen möjliggör den planerade byggnationen men låser sig inte fast vid det. Vid en eventuell återtagande av markanvisning möjliggör detaljplanen annan byggnation i enlighet med hur kommunen vill att platsen ska utvecklas.

Marköverlåtelseavtal ska tecknas efter detaljplanen får laga kraft. Tillträde till exploateringsområdet sker efter att avtalet undertecknats. Exploateringsområdet ska vid en överlåtelse vara fritt från belastningar annat än för de ledningar som finns i området.

Mellan bygg- och miljöförvaltningen och tekniska förvaltningen har tecknats en överenskommelse om plankostnad (2018-06-11) gällande all mark (exklusive exploateringsområdet) inom planområdet.

Ett plankostnadsavtal (2020-06-23) har tecknats mellan bygg- och miljöförvaltningen och Bygga GWG gällande planläggning av exploateringsområdet.

Separat borgensavtal upprättas mellan exploatör och kommunen kring den kommunala borgen.

## 3.8.2 Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen inklusive utredningar bekostas av kommunen och exploatören. Plankostnaderna regleras i överenskommelsen och plankostnadsavtalet. I plankostnadsavtalet redovisas diverse utredningar för detaljplanen samt den andel av kostnaden som tillfaller kommunen respektive exploatören.

Utöver ovannämnda kostnader bekostar kommunen även flytt av elledningar inom exploateringsområdet samt vissa lantmäterikostnader.

Kostnader för rivning av Johan Orreskolans gymnasitikbyggnad belastar exploatören.

Exploatören ska svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom exploateringsområdet och lantmäteriförrättningen för avstyckning och fastighetsreglering. Detsamma gäller kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark. Genomförandet av dessa åtgärder görs i samråd med kommunen. Eventuella detaljerade undersökningar som kan krävas för byggnation inom exploateringsområde bekostas av exploatören.

De kommunala intäkterna kommer från försäljning av mark samt anslutning till de allmänna vatten- och avloppsnätet.

## 3.8.3 Tekniska frågor

### Gator

Detaljplanen säkerställer Kyrkogatan som en allmän gata.

### Vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för skador uppkomna på grund av eventuell grundvattensänkning.

Anslutning till vatten- och avloppsledningar finns i angränsande gator. Detaljplanen innebär inget behov av utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet.

### Dagvatten

Dagvatten leds till den kommunala dagvattenledningen som finns i angränsande gator.

## Värme

Möjlighet att ansluta till fjärrvärme, gas och el finns i angränsande gator. Fjärrvärme-, gas- och elledningar som går igenom exploateringsområdet kommer att flyttas eller tas bort.

## El, tele och fiber

Anslutning till el, tele och fiber finns i angränsande gator.

## Transformatorstation

Inom planområdet finns två transformatorstationer som även fortsättningsvis kommer att finnas kvar. Transformatorstationen vid kostningen Ängsgatan/Kyrkogatan ingår i exploateringsområdet och kan byggas in i de planerade byggnationerna. Transformatorstationen vid korsningen Ängsgatan/Stationsallén kommer finnas kvar på kommunägd mark.

## 3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Nästan all mark inom planområdet ägs idag av Gislaveds kommun. Kommunen är fastighetsägare för; Centrum 2, Centrum 3 och Gislaved 5:2. En del av Kyrkogatan inom planområdet är belägen på fastigheten Stora Maden 21 som ägs av Liza Design AB.

### Fastighetsbildning

Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, säkerställande av rätt till utfart, eventuellt bildandet av en gemensam parkeringsanläggning med mera. Fastighetsbildningsfrågor upptas till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller kommunen. Fastighetsbildning och reglering ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in mark för allmän plats. För att säkerställa Kyrkogatan som en allmän gata ska kommunen köpa del av Stora Maden 21 som idag är kvartersmark (i gällande detaljplan) som överförs till fastigheten Gislaved 5:4 genom fastighetsreglering. Kommunen kommer både ansöka och bekosta lantmäteriförrättning.

Del av fastigheten Centrum 2 och Centrum 3 (exploateringsområdet) avser fastigheten kvartersmark

för bostads-, skol-, vård-, kontor-, centrum-, handel-, teknisk anläggnings-, parkeringsändamål bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning, exploatören biträder ansökan. Lantmäteriförrättningen bekostas av exploatören.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Säkerställandet av Kyrkogatan innebär att fastigheten Stora Maden 21 mister en mindre byggrätt och fastigheten delas av en kommunal gata. Den situation som uppstår på fastigheten anser kommunen inte vara planstridigt enligt gällande detaljplan. Detta förändrar i sak inget mot dagens situation då vägen redan delar fastigheten i två delar. Detaljplanen säkerställer befintlig situation och verksamheten kommer kunna fortsätta som det gjort innan ny

Till följd av detaljplanen kommer en fastighetsbildning behövas göras för delar av fastigheten Centrum 2 och Centrum 3 då exploateringsområdet kommer bli en ny fastighet som kommunen kommer överlåtas till exploatören enligt marköverlåtelseavtalet.

### Servitut och ledningsrätt

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik finns på kvartersmark för kontorändamål som är tänkt för kommunhusets eventuella behov för utbyggnad. Markreservatet säkerställs genom ett x-område.

Inom planområdet finns befintlig ledningsrätt. Ledningsrätten kommer kvarstå och säkerställs inom kvartersmark med ett u-område som är ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

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

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.



### 3.9 Medverkande

Ansvariga för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Vigan Oruci och stadsarkitekt Sven Hedlund på bygg- och miljöförvaltningen i Gislaveds kommun.

#### Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit:

Jonny Sveningsson	utvecklingsledare, barn- och utbildningsförvaltningen
Linn Petersson	miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
Maud Enqvist	miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
Stina Kullingsjö	miljöhandläggare, bygg- och miljöförvaltningen
Zoran Skoric	tekniker, fastighet- och serviceförvaltningen
Anna Gamlén	enhetschef, fritids- och folkhälsoförvaltningen
Susanne Härenstam	utvecklingsledare, kommunstyrelseförvaltningen
Yasmin Yassin	utvecklingsledare, kommunstyrelseförvaltningen
Annika Blixth	kultursekreterare, kulturförvaltningen
Christina Petersson	trafikutredare, tekniska förvaltningen
Hans Engström	mark- och exploateringslots, tekniska förvaltningen
Ulrika Frimodig Lust	stadsträdgårdsmästare, tekniska förvaltningen
Anton Fast	brandingenjör, räddningstjänsten
Jan Ekström	administratör, socialförvaltningen
Michael Stener	Bygga GWG
Mattias Svensson	Bygga GWG
Ing-Marie Gustafsson	Accent Arkitekter
Ellen Albinsson	Accent Arkitekter
Mattias Svensson	Gislaved Energi
Rikard Bondeus	Gislaved Energi

Gislaveds kommun, april 2021

Vigan Oruci, planarkitekt  
Sven Hedlund, stadsarkitekt

Posta Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved  
Besök Storgatan 1  
Telefon 0371-810 00, kontaktcenter  
E-post kommunen@gislaved.se  
Webb gislaved.se

