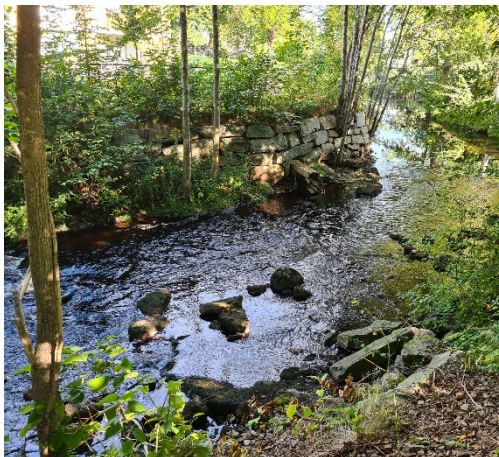


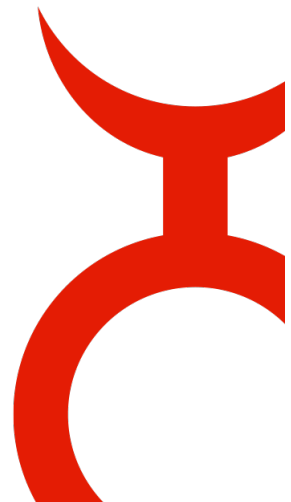


Detaljplan för Bro till bro, Anderstorp 9:233 m.fl. i Anderstorp

Gislaveds kommun, Jönköpings län

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

PLAN.2021.7
Aktnummer: A98
Påbörjad 2021-12-21
Antagande 2025-11-24
Laga kraft 2025-12-20
Genomförandetidens slut
2030-12-20



Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Andrea Veres-Barbuta, planarkitekt Julia Isberg, Enhetschef för Detaljplaner Vigan Oruci och stadsarkitekt Sven Hedlund på Samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

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



Så här görs en detaljplan

UPPDRAG En plan initieras av en beställare genom ansökan om planbesked eller av kommunen själva. Kommunen fattar sedan beslut om att påbörja en detaljplan.

SAMRÅD Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Bygg- och miljöutskottet Gislaved, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

GRANSKNING Efter samrådet sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget revideras utifrån de ändringar som synpunkterna medfört till. Efter beslut skickas en uppdaterad version av planförslaget ut för granskning.

ANTAGANDE Efter granskning sammanställs och besvaras skriftligt inkomna synpunkter. Planförslaget bearbetas och ändras i begränsad omfattning. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda får meddelande om det i samband med att förslaget antas av kommunens beslutsfattare.

ÖVERKLAGANDE Under tre veckor från det att antagandebeslutet har publicerats på kommunens digitala anslagstavla (gislaved.se) har de, vars synpunkter som inte blivit tillgodosedda, möjlighet att överklaga beslutet.

LAGA KRAFT Planförslaget får laga kraft om ingen överklagat. Om planen överprövas får planen laga kraft först då ärendet är avgjort i domstol.



Innehållsförteckning

Så här görs en detaljplan.....	3
Innehållsförteckning	4
1. Handlingar	5
2. Sammanfattning av detaljplanen	9
3. Planens syfte.....	10
4. Genomförandetid.....	10
5. Ställningstaganden	10
Översiktsplaner	11
Detaljplaner	12
Riksintressen	12
Mellankommunala intressen	12
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken.....	12
Strandskydd.....	13
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	22
Natur	23
Geotekniska förhållanden	25
Vattenområden.....	27
Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö.....	28
Bebyggelse	30
Gator och trafik	33
Teknisk försörjning.....	41
7. Miljö, hälsa och säkerhet.....	49
Miljökvalitetsnormer	49
Översvämningsrisker	53
Förorenad mark.....	56
Brand- och explosionsrisk	69
Verksamhetsbuller	69
8. Genomförandefrågor	70
Huvudmannaskap	70
Fastighetsrättsliga frågor	71
Tekniska frågor.....	74
Ekonomiska frågor.....	75
Organisatoriska frågor.....	76
9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande.....	78
Miljö- och hälsoaspekter	78
Barnperspektiv.....	79
10. Detaljplanens regleringar	79

I. Handlingar

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

Kommunala underlag

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

Kommunomfattande översiktsplan ÖP16 (KF, 2016)

Gislaveds kommuns översiktsplan som ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. ÖP16 har förklarats inaktuell i vissa delar av kommunfullmäktige.

Fördjupning av översiktsplan för Gislaved och Anderstorp, (KF, 2024)

Fördjupningen utgör ett viktigt strategiskt underlag för fortsatt planering och lovprövning av mark- och vattenområden inom fördjupningens avgränsning.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller följande detaljplaner:

Förslag till ändring av stadsplanen för Moforsområdet i Anderstorp, Gislaveds kommun (1967)

I aktuell detaljplan ingår en mindre del av vad som är planlagt som kvartersmark från östra delen av denna ändring av stadsplan.

Ändring av stadsplanen för Anderstorps samhälle, kv. Spararen, stg.190 m.fl. fastigheter i Gislaveds kommun (1978)

I aktuell detaljplan ingår större del av denna ändring av stadsplan.

Detaljplanen tillhörande Anderstorp 9:451 m.fl. fastigheter i Anderstorp, Gislaveds kommun (2001)

I aktuell detaljplan ingår en remsa huvudgata från västra delen av denna detaljplan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § MB. Kommunens bedömning är att detaljplanens miljöpåverkan är liten, därmed upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens ställningstagande att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Samrådsredogörelse

Sammanställning och svar på skriftliga synpunkter som kommit in till kommunen i samband med detaljplanens samrådstid.

Granskningsutlåtande

Sammanställning och svar på skriftliga synpunkter som kommit in till kommunen i samband med detaljplanens granskningstid.

Utredningar

Här listas och beskrivs de utredningar som framställts i och med planuppdraget.

Geoteknisk utredning

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram av BGK AB i syfte att kontrollera jordens geotekniska egenskaper, geohydrologiska förhållanden och för att mäta radonhalterna inom planområdet inför grundläggning av ny bebyggelse. Utredningen redovisar att det för grundläggning av tunga byggnader krävs antingen urgrävning av fyllningar eller så ska pålning utföras. Grundläggning på berg också bli aktuell inom vissa delar. Stabiliteten nära ån är låg och ytan närmast åns kant inte får belastas med byggnader eller trafik på grund av rasrisk.

Dagvattenutredning

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram av Swecsa AB i syfte att redovisa dagvatten- och skyfallshanteringen utifrån befintliga förhållanden samt planerad exploatering. Utredningen redovisar lösningar för hantering av dagvatten samt hur området påverkas vid skyfall och föreslår möjliga åtgärder.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning

Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) har upprättat en provtagningsplan för kompletterande undersökning avseende fastigheterna belägna inom planområdet. Efter att provtagningsplanen godkändes av kommunen har VOS tagit fram en miljöteknisk undersökning. Utredningen beskriver föroreningsituationen inklusive en riskbedömning, föreslår möjliga saneringsåtgärder som behövs för att avhjälpa risk för människors hälsa och skada på miljön samt ungefär vad saneringen kostar.

Bullerutredning

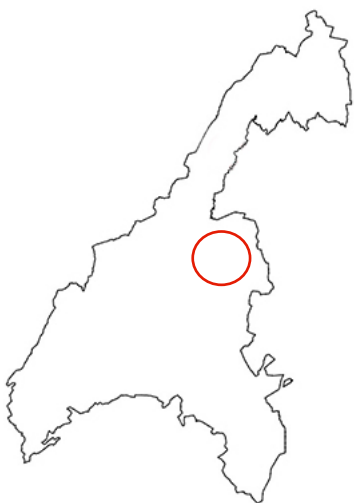
Efterklang AB har utfört en bullerutredning som avser trafik i området. Utredningen visar hur planområdet påverkas av trafikbuller och hur planområdets exploatering påverkar trafikljudnivåerna vid bostäder i närområdet. Utredningen redovisar att planerade bostäder kan genomföras inom planområdet utan speciell anpassning för buller. Befintliga bostäder längs de gator som väntas få en trafikökning till följd av planområdets exploatering beräknas få en mindre ökning av ljudnivån, dock inte överskridande riktvärdena.

Uppskattade trafikmängder

Gislaveds kommun har tagit fram beräkningar för uppskattade trafikmängder på närliggande gator vid planområdet, med hjälp av trafikverkets trafikstringsverktyg.

Översvämningskartering Anderstorpaån

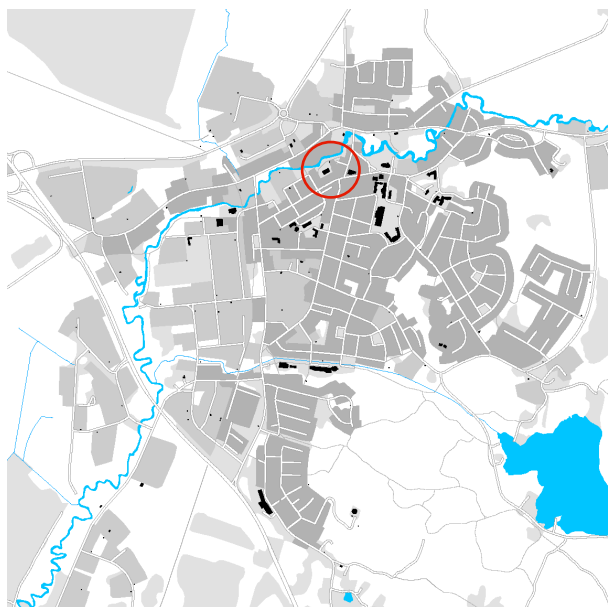
AFRY har på uppdrag av Gislaveds kommun tagit fram en översvämningskartering för en sträcka Anderstorpaån utmed planområdet. Modellresultaten visar att översvämning inträffar inom delar av planområdet vid klimatanpassat 100-årsflöde, 200-årsflöde och vid beräknat högsta flöde. Det rekommenderas att bygga samhällsviktiga anläggningar ovanför dessa nivåer för att skydda mot översvämningar.



Gislaveds kommun



Flygbild med avgränsning av planområdet



Tätortsöversikt – Anderstorp



Planavgränsning på ortofoto

2. Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i centrala Anderstorp utmed huvudstråket Storgatan. I norra delen av planområdet rinner Anderstorpån. Längs ån finns grönytor och gång- och cykelväg. Kvarngatan angränsar planområdet i öster. Inom planområdet ligger befintlig vårdcentral, parkeringsytor, en större obebyggd yta samt två villafastigheter. Hela planområdets areal är ca 2,2 ha.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbyggnation och lokaler i Anderstorps centrum. Marken planläggs för centrumändamål och bostäder. Byggrätterna kommer öka, både i yta och i höjd. Markanvisningsavtal finns tecknat mellan kommunen och exploatör för byggnation av ett nytt bostadskvarter "Bastuberget" på den obebyggda ytan utmed Storgatan och Kvarngatan. Kvarteret kommer utgöras av bostadshus i 4 till 8 våningar. Befintlig vårdcentral kan ersättas med ett nytt bostadskvarter i högst 7 våningar. Vårdcentralens verksamhet kan omlokaliseras, förslagsvis inom kvarteret "Bastuberget". Båda kvarteren ska ha lokaler i markplan mot torget samt underjordiska parkeringsgarage. Sammanlagt möjliggör detaljplanen byggnation av ca 200 bostäder.



Skiss med en möjlig utformning av området efter genomförandet av detaljplanen

Marken mellan vårdcentralens befintliga byggnad och Storgatan planläggs för torg samt parkering. Grönytan längs ån planläggs som park med gång- och cykelväg. Postgatan kommer fortsätta finnas kvar som kommunal gata. En sträcka av Anderstorpån planläggs som vattenområde med möjlighet till uppförandet av en brygga.

Inom planområdet finns det förorenad mark som behövs avhjälpas, erosionsrisk längs åns kant samt översvämningsrisk.

3. Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbyggnation och lokaler i Anderstorps centrum. Riktlinjer för planarbetet ska inhämtas från visionen *Bro till Bro* för området. Gröna strukturer ska upprättas och dagvatten fördröjas och hanteras i enlighet med kommunens VA-policy.

4. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

5. Ställningstaganden

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

Idé- och visionsprogram för Anderstorp från bro till bro (2020)

Idé- och visionsprogrammet från bro till bro är resultatet av ett dialogprojekt med allmänheten och visar förslag till utformning av området mellan Brogatan och Kvarngatan utmed Anderstorpån. Syftet är att tillgängliggöra ån. Programmet avses användas som underlag vid investeringar, fysiska åtgärder och fortsatt planering. Visionen föreslår att områdets användning ändras från industri till centrum.

Området möjliggörs för ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, punkthus, radhus och loftgångshus i kombination med offentlig service och grönområden. Anderstorpån öppnas upp mot Anderstorps centrum och görs tillgänglig.

Flygbild över visionsområdet "Bro till bro", med planområdet markerat



Översiktsplaner

Kommunomfattande översiktsplan ÖPI 6 (KF, 2016)

Planområdet bedöms inte vara förenligt med Gislaveds kommuns gällande översiktsplan som blev antagen 2016-12-15, detta då planområdet inte är utpekad för utvecklad eller ändrad markanvändning. Däremot är den gällande översiktsplanens intentioner och generella inriktning att bostadsbyggande i bland annat Anderstorp främst ska innefatta förtätning av centrala delar, vilket planförslaget är förenligt med.

Fördjupning av översiktsplan för Gislaved och Anderstorp (FÖP), (KF, 2024)

I den nya fördjupningen av översiktsplan för Gislaved och Anderstorp finns planområdet utpekad för mångfunktionell bebyggelse. Det utpekade utvecklingsområdet för mångfunktionell bebyggelse avser förtätning utmed den centralt belägna Anderstorpaån och i direkt anslutning till Storgatan, detta då det bedöms vara ett strategiskt lämpligt förtätningsområde för bostadsändamål med god närhet till både kollektivtrafik och servicefunktioner. Hänsyn behöver tas till bland annat klimatanpassningsåtgärder, kulturmiljövärden och utredningsområde för förorenad mark. Därtill förekommer ställningstaganden som är av relevans för Anderstorps fortsatta utveckling:

- *Nissans och Moa Sågbackes värde för naturvård samt Anderstorpaåns kulturmiljövärde ska särskilt beaktas i planering och vid exploateringsåtgärder.*
- *Vid förtätning och omvandling av bebyggelse i centrala lägen och som omfattas av strandskydd, ställer kommunen sig bakom hållbara samhällsutvecklingsprojekt som bidrar till flera bostäder, ökad tillgänglighet till stranden och stärker biologisk mångfald samt ger plats för skyddsåtgärder.*
- *Förorenade eller misstänkt förorenade områden ska utredas innan detaljplan antas eller bygglov ges, riskbedömning ska även göras av angränsande område utanför aktuell fastighet.*
- *Kommunen verkar för bostadsbyggande av olika typer, storlekar och upplåtelseformer. Bostadsutvecklingen ska ske främst genom förtätning och omvandling av områdena Vision Gislaved 2040 - mötesplatsen vid Nissan i Gislaved och Bro till Broområdet i Anderstorp.*
- *Nybyggnation ska utformas så att den både tillåts spegla sin tids arkitektur men också värnar omgivande kulturhistoriska intressen.*
- *Kommunen ska verka för bebyggelseförtätning i orternas centrala utbyggnadsområden och i möjligaste mån inom 400 meter från kollektivtrafikstråk samt att tillse att cykelmöjligheter finns i närområdet.*
- *Klimatanpassningsarbetet och åtgärder som berör centrumutvecklingen fokuseras på skydd mot översvämningar från Nissan och Anderstorpaån samt utformning av centrum för att minska effekter av höga temperaturer och skyfall.*

Detaljplaner

Hela planområdet är tidigare planlagt. Nedanstående befintliga detaljplaner berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående planer att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen fått laga kraft.

- *Förslag till ändring av stadsplanen för Moforsområdet i Anderstorp, Gislaveds kommun (1967)*
- *Ändring av stadsplanen för Anderstorps samhälle, kv. Spararen, stg. 190 m.fl. fastigheter i Gislaveds kommun (1978)*
- *Detaljplanen tillhörande Anderstorp 9:451 m.fl. fastigheter i Anderstorp, Gislaveds kommun (2001)*

Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

Den största delen av aktuell detaljplan ersätter den tidigare detaljplanen ”Ändring av stadsplanen för Anderstorps samhälle, kv. Spararen, stg. 190 m.fl. fastigheter i Gislaveds kommun” (1978).

Riksintressen

Planområdet omfattas av MSA-områden: Hagshults övningsflygplats. Inom planområdet förekommer inte bebyggelse högre än 45 meter ovan mark.

Mellankommunala intressen

Anderstorpåån ingår i Nissans avrinningsområde och avvattnar del av Gnosjö kommun, som ligger uppströms planområdet. Ån har tidigare varit hårt belastad av främst tungmetaller men halterna har minskat och ån bedöms numera uppnå god kemisk status när det gäller dessa ämnen.

Planens genomförande bedöms inte ge några konsekvenser på de mellankommunala intressena.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning är framtagen av Gislaveds kommun för att komma fram till om genomförandet av ett förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen bedömer att planen **inte** antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. (Länsstyrelsens samrådsyttrande, 24.10.2024)

Kommunens bedömning har följande skäl:

- Kommunen ser liten påverkan på de kulturella värdena. Bebyggelsen med högt allmänt kulturvärde skyddas med varsamhetsbestämmelse.
- De fysiska ingreppen i naturmiljöer p.g.a. den utvecklingen som detaljplanen möjliggör har låga naturmiljökonsekvenser. Den befintliga grönytan längs ån planläggs som allmän plats ”park” vilket säkerställer

det allmänna intresset kring ån samt strandskyddets syfte. Växt-och djurliv inom vattenområden bedöms inte påverkas negativt.

- Kommunen ser positiva effekter på de sociala värdena. De föreslagna bostadskvarteren, lokalerna i markplan samt nya mötesplatser kommer öka känslan av trygghet inom området. Tillgängligheten främjas genom utbyggnad av gång- och cykelinfrastruktur.
- Kommunen ser positiva effekter på de materiella värdena. Detaljplanens genomförande bedöms bidra till att utveckla centrala Anderstorp och ett antal bostäder och arbetsplatser skapas. Detta kommer stärka de befintliga verksamheterna som ligger utmed Storgatan samt underlaget för befintlig närliggande kollektivtrafik.
- Riskerna för människors hälsa eller miljön beaktas i detaljplanen. Åtgärder säkerställs för att befintliga markföroreningar avhjälpas innan byggnation. Lämplig dagvatten-/skyfallshantering samt anslutning till kommunalt VA medför till en lämplig markanvändning. Åtgärder mot erosionsrisk vid åns kant samt åtgärder mot översvämningrisk från Anderstorpaån säkerställs i detaljplanen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten.

Strandskydd

För Anderstorpaån gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen, både över vattnet och över land. Planområdet omfattas därmed av strandskydd. Strandskyddet syftar till att långsiktigt 1) trygga förutsättningarna för allmansrättslig tillgång till strandområden och 2) bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Förändringar

Enligt miljöbalken återinträder strandskyddsbestämmelser när gällande detaljplan ersätts med en ny. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl. De särskilda skälen står i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken.

Planens genomförande förutsätter ett upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet. I plankartan finns bestämmelser om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark med beteckning CB, BC, P, PE₁, inom allmän platsmark "Gata", "Gata₁" och "Torg" samt inom vattenområden W₁ och W₂.

Motivering för att upphäva strandskyddet inom fastigheterna Anderstorp 9:272, Anderstorp 9:313, Anderstorp 9:273, Anderstorp 9:287, Anderstorp 9:307.

Ett av de särskilda skälen för upphävandet av strandskydd inom delar av planområdet är att marken är redan ianspråktagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften.

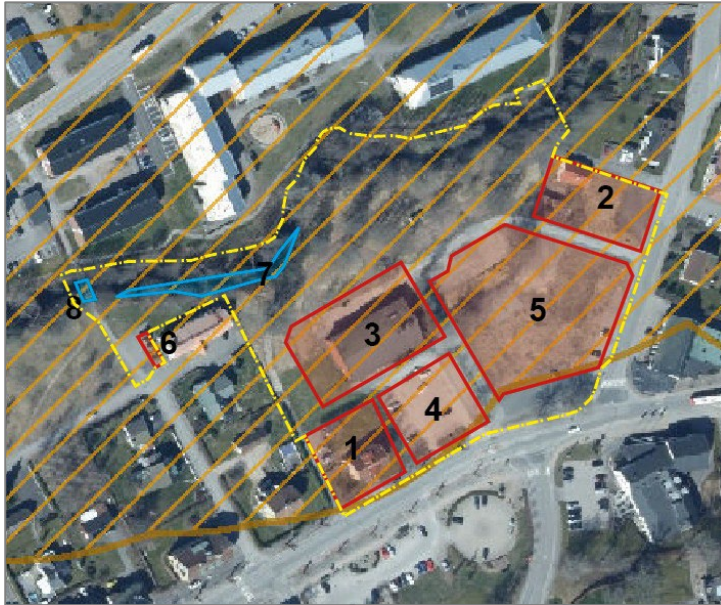


Bild över delar inom planområdet där strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark och vattenområde (strandskyddet illustreras med orange skraffering). Planområdesgräns visas med gult.

Detta skäl gäller för fastigheten Anderstorp 9:272 ("1" i bild ovan) och Anderstorp 9:313 ("2" i bild ovan). Inom dessa fastigheter ligger befintliga privata bostäder och deras etablerade hemfridszoner.

Samma skäl gäller för föreslagen kvartersmark (markanvändning CB) inom del av fastigheten där vårdcentralens byggnad ligger idag, Anderstorp 9:273 ("3" i bild). Vårdcentralen kan komma att rivas och ersättas med ett nytt kvarter. I planförslaget möjliggörs detta kvarter byggas på en något större byggrätt än befintlig vårdcentral. Ytorna med ny byggrätt, förutom ytan där vårdcentralen ligger, är för det mesta hårdgjorda ytor som är till för vårdcentralens funktion. Marken här har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften i och med att en byggnad och dess anordningar ligger där idag.

Inom fastigheten Anderstorp 9:287 ligger den befintliga parkeringen söder om vårdcentralen (markerad med "4" i bild). Föreslagen markanvändning är kvartersmark "P" parkering. Denna yta är asfalterad och även avskild från ån; vårdcentralens befintliga byggnad ligger emellan. Särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet här är att marken är redan ianspråktagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften.

Inom fastigheten Anderstorp 9:287 ligger idag en transformatorstation, som på sikt planeras tas bort. En ny transformatorstation möjliggörs inom västra

delen av huvudparkeringen inom en yta som är idag asfalterad och utgör del av huvudparkeringen. Inom denna yta (användning PE₁) föreslås strandskyddet upphävas för att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Fastigheten Anderstorp 9:307 ("6" i bild ovan) planläggs som kvartersmark P, vilket är i enlighet med dess nuvarande användning. Här föreslås strandskyddet upphävas för att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kvarteret Bastuberget

Inom kvartersmarken på fastigheten Anderstorp 9:233 låg en byggnad som revs ca 2018. Idag består marken av en delvis asfalterad, delvis grusad, yta. Detaljplanen möjliggör byggnation av centrum- och bostadsändamål på denna mark. I den fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp framgår det att kommunen verkar för bostadsbyggande av olika typer, storlekar och upplåtelseformer. Bostadsutvecklingen i Anderstorp ska ske främst genom förtätning och omvandling av *Bro till Bro-området*. Föreslagen förtätning inom planområdet anses vara av allmänt intresse och hantering av strandskydd omnämns bland annat i kommunens följande ställningstaganden:

- *Vid förtätning och omvandling av bebyggelse i centrala lägen och som omfattas av strandskydd, ställer kommunen sig bakom hållbara samhällsutvecklingsprojekt som bidrar till flera bostäder, ökad tillgänglighet till stranden och stärker biologisk mångfald samt ger plats för skyddsåtgärder.*
- *På avgränsade platser i mark- och vattenanvändningskartan där strandskydd anses inskränkt, kommer strandskyddat område att prövas för att minskas till att omfatta ett område med ett betydligt kortare avstånd från strandlinjen. Kommunen kommer därmed verka för att upphäva och reducera strandskyddat område vid detaljplanering som ligger i linje med intentioner och utpekande i denna plan.*

Alternativa lokaliseringar för kvarteret Bastuberget

Kommunen har tittat på alternativa lokaliseringar för exploateringen som föreslås på kvarteret Bastuberget, för att utreda om detta allmänna intresse kan tillgodoses utanför det föreslagna området. Två grundläggande kriterier för de alternativa lokaliseringarna är att platserna ska vara placerade i centrala Anderstorp samt att utvecklingen på dessa platser ska ha stöd i kommunens fördjupning av översiktsplan. För att kunna jämföra den föreslagna lokaliseringen med alternativa andra platser ska dessa ha liknande egenskaper som den föreslagna placeringen. Dessa egenskaper är: närhet till handel, service, skolor, tillgång och bra koppling till kollektivtrafik och gång- och cykelinfrastruktur, likvärdig storlek samt vara lämpliga för bostäder- och centrumändamål. Det är högst fördelaktigt om kommunen äger marken.

Fyra andra platser har studerats i centrala Anderstorp, för att bedöma om de är möjliga platser för en exploatering likvärdig som kvarteret ”Bastuberget”, se bild nedan. De alternativa platserna befinner sig både utanför strandskyddat område samt inom strandskyddat område.



Bild över möjliga alternativa lokaliseringar.

1. Bastuberget – vald lokalisering. Platsen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen som lämpligt förtätningsområde och ligger centralt utmed Storgatan, med god tillgång till befintlig infrastruktur samt handel, service samt skolor. Marken ägs av kommunen och det finns stort intresse inom kommunen att utveckla platsen enligt visionen Bro till bro.

Marken bedöms vara av rätt storlek för att ekonomiskt motivera en exploatering genom förtätning. Platsen har tidigare varit bebyggd med en ICA-butik. I och med närheten till Anderstorpåån, till Storgatans centrala del samt till parkområdet längst ån anses platsen vara mycket attraktiv för bostadsändamål. Ett markanvisningsavtal finns tecknat mellan kommunen och en exploatör, vilket innebär att det finns ekonomiska resurser för att börja genomföra den tänkta exploateringen. Området ligger inom strandskydd.

2. Folkets hus. Mittenom planområdet finns Folkets hus. Funktionen skulle kunna kompletteras med bostäder samt centrumändamål. Platsen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen som lämpligt förtätningsområde och har god närhet till befintlig infrastruktur och centrum. Däremot är marken ca 1000 kvm mindre i storlek och privat ägd. Området är bebyggt, vilket innebär att befintlig byggnad behöver antingen rivas eller omvandlas. Platsen bedöms inte vara lika attraktiv eftersom kommunen inte har rådighet över marken, vilket innebär en längre och kostsammare utvecklingsprocess. För

närvarande finns det inga påbörjade planer inom kommunen att förvärva samt ändra markens användning på den här platsen. Denna lokalisering är den enda alternativa området som ligger utanför strandskyddat område.

3. Bro till bro området väst. I västra delen av området Bro till bro, mellan Furubordsvägen och Carl-Johansgatan, finns ett område som idag består av en grönyta och tidigare industrimark. Platsen har stöd i den fördjupade översiktsplanen samt i visionen Bro till bro som lämpligt förtätningsområde och ligger centralt, dock inte i direkt anslutning till Storgatan, utan något närmare Anderstorpån. Området bedöms ha god tillgång till befintlig infrastruktur samt handel, service och skolor. Marken ägs av kommunen och är av likvärdig storlek som Bastuberget. Platsen bedöms vara en lämplig lokalisering för bostäder. Däremot anses platsen inte lika attraktiv för centrumändamål (handel, service och vård) i och med den inte ligger direkt intill huvudstråket Storgatan. Området ligger inom strandskydd.

4. Del av stationsområdet. Norr om stationshuset i Anderstorp finns ett område som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen som lämpligt förtätningsområde för bostäder och centrumändamål. Platsen bedöms ha god tillgång till befintlig infrastruktur samt handel, service och skolor. Areal på marken är likvärdig med Bastuberget, dock ägs större del av detta område inte av kommunen. För närvarande pågår en detaljplan som angränsar detta område, i syfte att möjliggöra en idrottsanläggning med tillhörande funktioner centralt i Anderstorp. Inom området finns två byggnader med allmänt bebyggelsevärde, vilket innebär att befintliga byggnader behöver antingen rivas, flyttas eller omvandlas för att möjliggöra den tänkta exploateringen. Området bedöms inte vara en lika lämplig lokalisering för den föreslagna exploateringen, eftersom marken inte ägs av kommunen. Platsen ligger inom strandskyddat område.

5. Området nord om Prästgården. (Anderstorp 9:543, Anderstorp 9:544 och Anderstorp 9: 547). Detta område ligger utmed den östra delen av Storgatan. Platsen ligger i närheten av skolområdet, badhuset i Anderstorp samt friluftsområdet Ekekullen och pekas ut i den fördjupade översiktsplanen som möjligt förtätningsområde för bostäder och centrumändamål. Platsen bedöms ha god tillgång till befintlig infrastruktur. Del av marken är hårdgjord och bebyggd. Inom området finns en byggnad med högt allmänt bebyggelsevärde. Som areal är marken större än Bastuberget, men ägs inte av kommunen. Platsen bedöms inte vara en lika attraktiv lokalisering för den föreslagna exploateringen som området Bastuberget, eftersom kommunen har inte rådighet över marken. Dessutom har den inte Bastubergets värde att förstärka tätortens huvudstråk i och med god närhet till befintliga handelsfunktioner. Även detta område ligger inom strandskyddsområdet.

Bedömning av alternativa lokaliseringar för Bastuberget

Alla de analyserade platserna bedöms vara lämpliga för förtätning med bostäder, i enlighet med den nya fördjupade översiktsplanen. Däremot har kommunen inte rådighet över några av dessa platser, vilket är en stark nackdel. Alla platserna förutom området med Folkets hus befinner sig inom strandskyddat område och strandskyddet behöver upphävas även där. Vissa alternativa lokaliseringar är lämpliga för bostadsändamål men bedöms inte lika attraktiva för handel, service eller vårdändamål, eftersom de inte ligger vid sträckan mellan Brogatan och Kvarngatan. Bastuberget bedöms ha störst effekt i att skapa mer liv, rörelse och förstärka de befintliga funktionerna längs Storgatans centrala stråk.

Motivering för att upphäva strandskyddet inom kvarteret Bastuberget (markerad med "5" i bild på sida 14)

Förtätning av den befintliga stadsstrukturen är eftersträvarsvärd eftersom den ökar befolkningsunderlaget i centrum, ökar underlaget för kollektivtrafiken och drar nytta av befintlig infrastruktur. Förtätning bidrar till ett hållbart samhällsbyggande. Kombinationen av det allmänna intresset för skapande av attraktiva bostäder samt brist på andra mer lämpliga alternativa lokaliseringar är starka argument för att upphäva strandskyddet inom detta område. Särskilt skäl är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser anses väga tyngre än strandskyddsintresset.

Upphävande av strandskyddet inom vattenområden W₁ (markerad med "7" i bild på sida 14)

Kommunen har i visionen "Bro till bro" föreslagit en sammanhängande park utmed Anderstorpaåns södra sida, mellan Brogatan och Kvarngatan. Ån ska synliggöras och området i anslutning till ån ska göras mer tillgängligt för det rörliga friluftslivet. Grönområdet närmast ån planläggs i aktuell detaljplan som allmän plats "park".

Mellan den östra respektive västra sidan av fastigheten Anderstorp 9:287 (kommunägd fastighet) ligger privata fastigheter, från åns kant och hela vägen ner till Storgatan. Marken som kommunen inte har rådighet över utgör en barriär i allmänhetens tillgång till grönområdet och bryter av den fria passagen utmed Anderstorpaån. För att kunna länka ihop strandområdena söder om ån behövs det en koppling norr om fastigheten Anderstorp 9:306. Här ligger ån nära den privata fastighetsgränsen, därför anses en brygga i direkt anslutning till ån vara den lösning som krävs för att koppla den östra med den västra sidan av parken.

Bryggan kommer uppfylla flera syften. Ett syfte är att möjliggöra ett sammanhängande promenadstråk längs strandområdet på södra sidan av Anderstorpån. Ett annat syfte är att förbättra allmänhetens tillgång till ån. Det tredje syftet handlar om bryggans betydelse för den gestaltade livsmiljön. Bryggan blir inte bara en passage, utan den kommer skapa mervärde för boenden och besökaren genom att utgöra en yta för vistelse, gemenskap och avkoppling nära vatten. Om bryggan byggs omsorgsfullt med sittplatser och bord, skylt med information om t.ex. åns flora och fauna eller om platsens kulturvärde, kan den stärka platsens kvalité och bli en viktig mötesplats.



Illustrationer över bryggan (vision).

Alternativa lokaliseringar för bryggan inom vattenområdet W1

Kommunen har tittat på alternativa lokaliseringar för bryggan/gång- och cykelvägen, för att utreda om detta intresse kan tillgodoses på en annan plats. De alternativa lokaliseringarna bör uppfylla samma syften, d.v.s. att möjliggöra ett sammanhängande promenadstråk längs stranden inom visionsområdet *Bro till bro*, att förbättra allmänhetens tillgång till ån samt att skapa en god gestaltad livsmiljö för människornas vistelse nära vatten. Att kommunen äger marken är en stark fördel.

1. Gång- och cykelväg på Storgatan, respektive Ågatan. En alternativ lokalisering för gång- och cykelvägen skulle kunna vara utmed Storgatan samt Ågatan, utanför strandskyddsområdet. Idag finns det cykelväg på södra sidan av Storgatan samt på södra sidan av Ågatan. Dessa befintliga cykelvägar tillsammans med befintliga bron kan koppla ihop olika delar av visionsområdet *Bro till bro*. Dock blir det inga direkta kopplingar genom parkområdena utmed Anderstorpån. Inga av syftena med bryggan, d.v.s. att möjliggöra ett sammanhängande promenadstråk längs stranden söder om ån, att förbättra allmänhetens tillgång till ån samt att skapa mervärde genom att utgöra en yta för avkoppling nära vatten blir uppfyllda i detta alternativ.

2. Gång- och cykelväg på norra sidan Anderstorpån. Denna lokalisering ligger också inom strandskyddsområdet. Gång- och cykelvägen

skulle kunna placeras från den befintliga bron och österut utmed södra sidan av fastigheterna Anderstorp 11:125 samt Anderstorp 11:126. En nackdel är att marken norr om Anderstorpaån är privatmark. Det starkaste argumentet mot denna lokalisering är att strandområdet på södra sidan ån blir fortsatt otillgängligt för allmänheten. I denna alternativa lokalisering finns inte heller de mervärdena som en brygga skulle betyda för människornas välbefinnande.

3. Gång- och cykelväg på servitutsområde inom fastigheten

Anderstorp 9:306. Det finns ett avtalsservitut där Gislaveds kommun som ägaren till fastigheten Anderstorp 9:287 ges rätt att för gångväg nyttja ett område på Anderstorp 9:306, vid norra fastighetsgränsen. Ägaren till fastigheten Anderstorp 9:306 ska anpassa sin användning av servitutsområdet så att det är möjligt att gående passerar utan hinder. Detta servitutsområde har analyserats som en alternativ lokalisering för gång- och cykelvägen längs södra sidan ån. Servitutsområdet är ca 2 meter brett och det bör vara möjligt att anlägga en gång- och cykelväg här. Däremot är de andra syften, att tillgängliggöra ån samt att skapa en yta för vistelse, gemenskap och avkoppling nära vatten, inte uppfyllda i detta alternativ. Här blir det gång- och cykelvägen endast en passage. Även denna placering ligger inom strandskyddsområdet. Servitutsområdet ligger också ovan en ledningsrätt, vilket kan innebära svårigheter att använda gång- och cykelvägen vid underhåll av ledningar.

Bedömning av alternativa lokaliseringar för bryggan

Inga av de analyserade alternativa lokaliseringar tillgodoser samtliga syften som anses av kommunen viktiga. Endast bryggan bedöms ha effekt i att skapa mervärde, tillgänglighet till vatten, direkta kopplingar på södra sidan ån.

Motivering för att upphäva strandskyddet inom vattenområdet W₁ (brygga)

Gång- och cykelstråket ut med södra sidan av Anderstorpaån är utpekad som "framtidsprojekt gång- och cykelväg" i kommunens handlingsplan för utbyggnad av gång- och cykeltrafik från 2022 "Plan för utbyggnad av gång- och cykelvägar i Gislaveds kommun 2023 - 2026". Visionen "Bro till bro" föreslår ett gång- och cykelstråk längs Anderstorpaån genom parkområdet, med flera brokopplingar till norra sidan ån.

Kombinationen av det allmänna intresset för tillgång till ån, skapande av sammanhängande stråk och god gestaltade vistelsemiljöer samt brist på andra mer lämpliga alternativa lokaliseringar är starka argument för att upphäva strandskyddet inom detta område. Särskilt skäl är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser anses väga tyngre än strandskyddsintresset. Vattenområdet som har avgränsats för bryggan i plankartan omfattar ca 335 kvm. Kommunens anser att för att kunna uppfylla ovannämnda syften

behöver bryggan ha ungefär den placeringen som har ritats i plankartan för vattenområdet W₁. Vid detaljplanens framtagande finns det inga detaljritningar för den nya bryggan. Vid genomförandet av detaljplanen kan bryggan även utföras mindre i storlek än vattenområdes areal. Den slutgiltiga utformningen och omfattningen av bryggan ska säkerställas i projekteringsskedet.

Att anlägga en brygga kan påverka växt- och djurlivet genom exempelvis skuggning, dock bedöms denna risk vara begränsad. Ljusgenomsläpp under bryggan kan säkerställas genom att inte anlägga bryggan direkt på vattenytan samt att se till att bryggans brädor har mellanrum så att solljus kan nå vattnet. Bryggan kommer inte utgöra något stort hinder i vattendraget. Ljussättning av bryggan kommer att ske på ett sätt som inte orsakar ljusföroreningar. För anläggandet av bryggan ska det material användas som har minst påverkan på miljön.

Motivering för att upphäva strandskyddet inom vattenområdet för befintlig bro W₂ (markerad med "8" i bild på sida 14)

Inom vattenområdet W₂ möjliggörs i detaljplanen en allmän gång- och cykelbro. Här ligger den befintliga allmänna gång- och cykelbron som kopplar ihop Ågatan med Storgatan, väster om aktuellt planområde. Särskilda skäl för upphävandet av strandskydd är att denna yta redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Motivering för att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark

Delar av de allmänna platsmarker "Gata", "Gata₁" och "Torg" som ligger inom strandskyddat område är idag hårdgjorda asfalterade ytor och de kommer förbli allmänna platser med samma användning även efter detaljplanens genomförande. Särskilda skäl för upphävandet av strandskydd är att dessa ytor har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

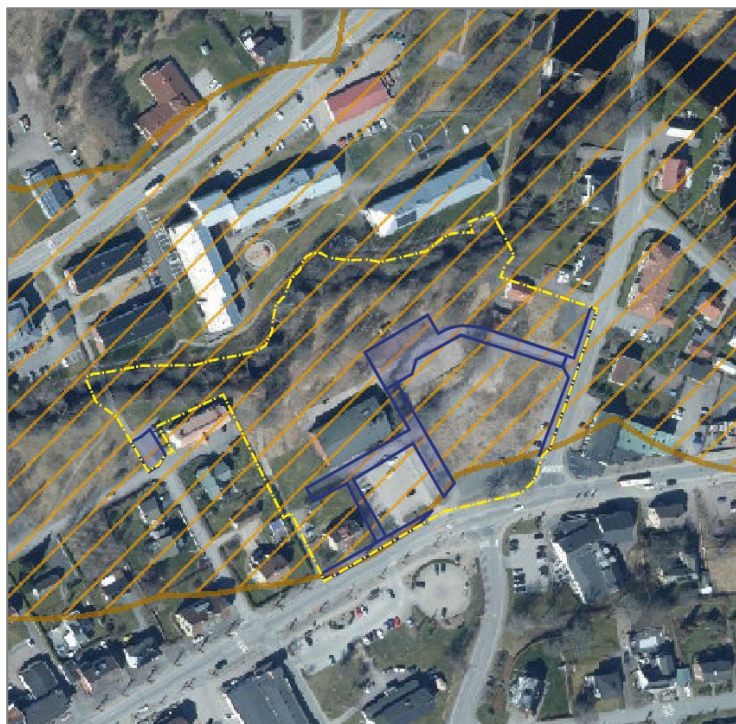


Bild över delar inom planområdet där strandskyddet föreslås upphävas inom allmänplatsmark.

Konsekvenser

Beslut om upphävande av strandskydd anges i detaljplanen genom bestämmelser för de delar av planområdet där upphävandet sker. Strandskyddslinjen redovisas med en blå illustrationslinje på plankartan.

Allmänhetens tillgång till stranden förbättras med detaljplanens genomförande. Bryggan kommer skapa mervärde för människornas välbefinnande och bidra till att stärka och utveckla platsens kvalitéer. Upphävandet av strandskyddet på de föreslagna mark- och vattenområdena anses inte ha negativa konsekvenser på växt-och djurlivet.

Den befintliga bron är en tillståndspliktig vattenverksamhet. Bryggan som ska anläggas inom planområdet är av en storlek som gör den anmälningspliktig. Kommunen kan dock behöva söka tillstånd för bryggan om den till exempel innebär en allt för stor ändring av markavvattningsföretagets anläggning eller om det finns motstående enskilda intressen för anläggandet av bryggan. Tillstånd ska sökas hos mark-och miljödomstolen vid detaljplanens genomförande.

6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Även förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna samt konsekvenserna av ändringarna beskrivs. Beskrivningarna delas in ämnesvis.

Natur

En naturvärdesbedömning av området har gjorts av kommunen, genom undersökning av olika kartsikt samt sökning av hotade arter på artportalen. Ett fältbesök genomfördes den 7e september 2022.

Områdesbeskrivning

Planområdet ligger på en grund av isälvsediment. Strax norr om planområdet rinner Anderstorpaån som utgör ett grönbått stråk genom Anderstorp. Intill Storgatan inom planområdet växer det 5 almar som räknas in i det generella biotopskyddet (alléträd). Förutom alléträden så finns det utpekade fyra ytterligare skyddsvärda träd på kartsikt. Det finns inga hotade arter inrapporterade på artportalen från planområdet. Nedströms längs Anderstorpaån finns det fynd av uter som är fridlyst och rödlistad som NT, nära hotad.



Biotopskyddade alléträd söderut (gröna markeringar). Träddå längs vattendrag norrut (grön markering), en högstubbe av alm (röd markering), en större ek (orange markering), en al (gul markering) samt bestånd med parkslide (blå markeringar).

Fältbesök

Området består av ruderatmarker, bebyggda ytor, gräsmattor och tomtmarker med planteringar. Intill Anderstorpaån längs med vattnet på båda sidor växer en ridå av lövträd som skuggar vattnet. Bland annat alm, lönn, al, sälg, rönn, både äldre träd och sly. Marken är omväxlande näringsrik med kirskaal och nässlor och mer näringsfattig med smalbladigt gräs. Längs med ån och intill tomten öster på området växer flera invasiva arter bland annat kanadensiskt gullris, rönnspiréa, snöbär och parkslide.

I planteringar kring huvudparkeringen finns rader av yngre rönnar. Av de utpekade skyddsvärda träden har två fällt. De som står kvar är en ek nordväst om vårdcentralen samt en al intill bron i anslutning till Brostigen, med en diameter på ca 200 cm.

Bedömning

Träddridån längs ån bedöms vara viktig för att den skuggar vattnet och bidrar med mat, skydd och gömställe för insekter och djur (bland annat uter). Ån med omgivande grönska blir också ett grönbliitt stråk som är viktig för förflyttning av arter. Det rekommenderas att eventuell kommande ljussättning av området planeras in på ett genomtänkt sätt för att undvika negativ påverkan på nattaktiva djur som fiskar, insekter, fladdermöss etc. Alléträden består av skyddsvärda almar och ska sparas. Växtbäddarna för träden behöver ses över så att det finns tillräckligt med plats för rötter vid en utbyggnad av området. Rönnarna längs med parkeringen på torget bedöms inte räknas in i det generella biotopskyddet (gränsen ligger på en diameter på 20 cm) och bedöms inte vara skyddsvärda.

De invasiva arterna, i synnerhet parkslide, kan spridas lätt. Grävning och schaktning på områden där det växer invasiva arter ska ske enligt naturvårdsverkets rekommendationer för att förhindra spridning.

Om murar längs med ån ska repareras ska detta ske i samråd med sakkunnig inom naturvård för att bevara värdet av ån som ett grönbliitt stråk.

Förändringar. Konsekvenser

Träddridån och naturen längs Anderstorpåån planläggs i aktuell detaljplan som allmän platsmark "park", vilket säkerställer det allmänna intresset kring ån och intentionerna i den fördjupade översiktsplanen. De större träden längs ån sparas eller kan ersättas med nya träd av liknande karaktär. En viss röjning av mindre träd och buskage i syfte att öppna upp vyerna och allmänhetens access närmare ån är möjlig vid åns kant. Detta kommer medföra platsen mer stadsparkkaraktär. Här kan det i stället planteras kortare växtlighet under träden. En bestämmelse införs i plankartan om att plantering/vegetation med tätt rotsystem ska finnas på en 15-meters breda zon från åns kant, för att motverka erosion.

Träden som utgör allén på Storgatan ligger inom allmän platsmark "gata". Dessa, samt eken nordväst om den befintliga vårdcentralen och alen intill den befintliga bron skyddas med bestämmelser som reglerar att trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk samt att marklov krävs för trädfällning.

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha stora konsekvenser på naturvärdena som finns inom planområdet. Vattenområdet som planläggs för "bryggor" har begränsad yta. Naturligt ljusinsläpp till vattnet under bryggan ska säkerställas vid genomförandet. Ljussättning nära ån ska ske så att det inte orsakar ljusföroreningar.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts i syfte att kontrollera jordens geotekniska egenskaper.

I borrhälsarna påträffades fyllning som består av sand, grus, mull, växtdelar, tegelflis mm. Under fyllningen består jorden av sand och silt. Jord med mycket låg relativ fasthet förekommer i de övre jordskikten till varierande djup. Inom den nordvästra delen av området, den lägre delen, är djupet till mark med minst låg relativ fasthet uppemot 7,5 meter som mest i en sonderingspunkt. I andra punkter inom denna del är motsvarande djup ofta 3 – 4 meter. Den djupaste sonderingen drevs till ungefär 17 meters jorddjup ner till berg. I andra punkter förekom berg på mellan 1,6 – 2,3 meters djup.

Grundvatten

Långtidsmätning av grundvattennivån har utförts i tre grundvattenrör placerade inom den nordvästra delen mot Anderstorpåån samt i två grundvattenrör placerade inom ytan där Bastuberget planeras, respektive i en punkt på den befintliga parkeringen. Mätningarna visade att grundvattennivån kan fluktuera kraftigt inom området. Grundvattenytan mot ån låg ytlig, på ca 1,5 meters djup. I röret i sydöstra delen av området var det torrt under mätperioden.

Radon

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser motsvarar gränsvärdet för radonhalt i byggnad ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar.

Radonmätningar har utförts i sju punkter med resultat mellan 5 och 26 kBq/m³ jordluft i fem av punkterna som då räknas som normalradonmark. I två punkter inom kvarteret Bastuberget uppmättes 89 respektive 108 kBq/m³ jordluft. Med dessa högre halter klassas marken som högradonmark. Dessa två punkter är utförda i befintliga fyllningar och halterna kan härröra från fyllnadsmaterialet.

Stabilitet

Området gränsar mot Anderstorpåån i nord. Terrängen inom planområdet har flack lutning inom två delområden med en slänt mitt i området som har en sydvästlig/nordöstlig riktning. Denna slänt har en största lutning 1:2,5. Det flacka området i sydöst har en genomsnittlig lutning mindre än 1:15, medan området nordväst är i stort sett plant. Nivåskillnaden mellan områdena är ungefär 3,0 meter som mest. Störst lutning är det i området vid strandkanten mot Anderstorpåån där lutningen som mest är 1:2. Terrängen utanför detaljområdet har inga stora lutningar som påverkar detta område.

Slänterna mot vattendraget har riklig vegetation med gräs, vattenväxter, träd, som har en stabiliserande effekt och motverkar erosionen. En jämförelse av satellitbilder sedan 60 år tillbaka visar ingen förändring av åfårans läge och erosionen bedöms därför som försumbar.

Stabilitetsberäkningar inom planområdet har utförts i fyra sektioner.

Beräkningar med nya förhållanden med byggnader som har last från motsvarande 4 till 8 våningar samt garage under mark har utförts.

Framräknade 100-års grundvattennivåer har använts i beräkningarna i kombination med lågt vattenstånd i Anderstorpaån.

Norra sidan av Anderstorpaån är i dag stensatt med en stödmur.

Stabilisering av strandkanten görs via muren samt rotsystemet över muren.

På några ställen växer det träd mellan stenarna i muren, vilket kan förstöra murens stabiliseringseffekt och kan medföra underspolning av strandkanten.

Förändringar.

Geotekniska förhållanden

För grundläggning av tunga byggnader krävs antingen urgrävning av fyllningarna alternativt kan pålning utföras för byggnader. Eftersom berg förekommer på grunda djup kan grundläggning på berg också bli aktuell inom dessa delar. Dimensionering av grundkonstruktioner ska utföras efter att mer detaljerade geotekniska undersökningar har utförts i samband med projekteringar. Vid markarbeten som ger upphov till vibrationer ska en riskanalys upprättas vid byggskedet, som ska visa om och vilka åtgärder som krävs avseende markvibrationer.

Grundvatten.

Ytvatten ska avledas genom att markytan närmast byggnaderna lutas från huset. Dränering runt byggnader samt åtgärder för att förhindra skadlig fuktvandring från underliggande jord ska utföras. Eftersom befintliga fyllningar har olika material och lagringstäthet ska tillfälliga schaktslänter utformas i samråd med geotekniskt sakkunnig. Tillfällig grundvattensänkning ska utföras ner till minst 0,5 meter under schaktbotten. Schakt under grundvattennivån får inte ske.

Radon.

Byggnader inom delen där höga radonhalter förekommer ska projekteras utgående från högradonmark, en ytterligare kontroll kan göras i projekteringsskedet. En bestämmelse om byggnaders utförande införs i plankartan som reglerar att inom framtida bostadskvarteret Bastuberget ska byggnader utföras radonsäkert.

Stabilitet.

Stabilitetsutredningen visar att planerad byggnation inte påverkar stabiliteten inom området, främst beroende på det stora avståndet till ån. Marken närmast södra kanten Anderstorpån planläggs som parkmark. Bedömningen är att marken här, med ett avstånd på ungefär 15 meter från åns kant, inte får belastas med byggnader, jordfyllning, tyngre trafik och liknande. En bestämmelse införs i plankartan om detta. Vegetation på strandkanten har en stabiliserande effekt, därför ska ytan vara bevuxen med vegetation med tätt rotsystem för att motverka erosion. Gräsmatta med enstaka träd och buskage bedöms räcka till för att stabilisera det översta markskiktet. Muren på norra strandkanten har en viktig stabiliseringsfunktion och bör ses över/restaureras där det behövs. Träd eller buskar får finnas på sluttningen över muren, men inte mellan stenarna i muren. En bestämmelse införs i plankartan på norra sidan ån, som reglerar att den befintliga stödmuren ska bevaras.

Konsekvenser

Med de föreslagna åtgärderna och rekommendationerna med hänsyn till jordens geotekniska- och hydrologiska egenskaper, kommer den tänkta exploateringen inte innebära risker för människors hälsa eller miljön eller konsekvenser på stabiliteten inom området.

Vattenområden

Planområdet ligger inom sand- och grusförekomsten Gislaved-Alabo. Enligt VISS har förekomsten god kvantitativ och kemisk status, dock bedöms vara påverkad av förorenade områden.

Anderstorpån är ett av de största biflödena till Nissan och är direkt recipient till planområdet. Anderstorpån - Älgeå - Hären bedöms ha måttlig ekologisk status, med medel tillförlitlighet. Bedömningen baseras på att ån är påverkad av konnektivitetsförändringar. Tillkomst till vattnet klassas som naturligt då det idag inte bedöms vara kraftigt modifierat eller konstgjort. Ån bedöms inte uppnå god kemisk status. Bedömningen bygger på en nationell extrapolering av mätdata för kvicksilver och PBDE.

Mottagare (recipient) i huvudavrinningsområdet är Nissan. Nissan: Anderstorpån - Södra Gussjö bedöms ha måttlig ekologisk status samt bedöms inte uppnå god kemisk status, detta på grund av att gränsvärden för kvicksilver/ kvicksilverföreningar (Hg) och PBDE överstigs.

Inom planområdet finns det ett synat markavvattningsföretag från 1961 utmed Anderstorpån. Verksamhet som t.ex. fyllning och grävning i vattenområden räknas som vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § miljöbalken.

Förändringar

Området inom detaljplanen som består av markavvattningsföretag planläggs som allmän platsmark "park" samt "vattenområde", vilket inte ändrar dagens användning. För markarbete som t.ex. grävning eller fyllning inom markavvattningsföretaget ska anmälan eller tillstånd sökas hos Länsstyrelsen i Jönköpings län. Vid anläggning av en brygga ska en anmälan om vattenverksamhet göras till Länsstyrelsen.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon påverkan, varken på grundvattenförekomsten eller på recipienten. Lämplig dagvattenhantering med reningsåtgärder samt avhjälpning av befintliga markföroreningar på rimligt sätt medför att grundvattnet samt recipienten inte påverkas negativt av exploateringen.

Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet (inom markavvattningsföretag) ska göras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, när man har ett färdigt planförslag samt detaljprojekterade åtgärder för att avhjälpa markföroreningarna.

Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Utmed Anderstorpaån är ett område utpekad som "värdefulla vatten kultur". Längs åns lopp finns värdefulla lämningar från stenålder fram till industrialismens era. Här har det tidigare funnits småskaliga industrier, de flesta inom metall-, läder- och trätillverkning. Rester av dessa industrier, som kan vara av intresse för förståelsen av Anderstorps utveckling, kan finnas kvar men vara svåra att läsa av.

Enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen finns skyldighet för arbetsföretagaren att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.



Karta över "värdefulla vatten kultur" längs Anderstorpaån (bild vänster). Bebyggelse med högt allmänt kulturvärde (bild höger).

Vattendraget är delvis stensatt på norra sidan. Murdelarna är äldre men svårdaterade. Stenmuren har kommit till i syfte att stabilitetssäkra åns kant och bedöms inte vara värdefull utifrån kulturhistorisk synpunkt.

Småstadskaraktären utefter Storgatan samt det utpräglade huvudstråk som gatan utgör är värda att värna (Rapporten ”Kulturmiljöinventering för Gislaved-Anderstorp med omnejd” - AFRY, 2020). Storgatan har en viktig karaktär i tätorten med sin gestaltning och sitt utbud. Bebyggelse från 1930- och 40-tals hus med förgårdsmark, sadeltak och luftiga tomter finns kvar inom området. Öster om planområdet ligger den ekumeniska kyrkan som är klassad som särskilt värdefull bebyggelse.

Inom planområdet på fastigheten Anderstorp 9:272 finns en bebyggelse som klassas som byggnad med höga allmänna värden (PBL 8:17), enligt utförd kulturmiljöinventering. Byggnaden är ett bostadshus i två våningar, med fasader i gula tegel och sadeltak med plåtklädda takkupor. En pizzeriaverksamhet finns idag i markvåningen. Fasaden mot Storgatan är märkvärdig med ett centralt burspråksfönster på ovanvåningen samt symmetriska fönsterpartier och dörröppningar. Fönstren ramas av indragna teglen ställda på högkant. Under burspråket ligger tegelrader som skapar ett dekorativt mönster.

Enligt PBL kap 8 § 17 ”ska ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.” Detaljer värda att bevara bedöms vara södra fasadens symmetri med fönster, burspråk och entrédörrar, den mönstrade tegelgesimsen längs takfoten, samt de dekorativa tegeldetaljerna.

Inom planområdet ligger även vårdcentralens byggnad samt ett annat privat bostadshus, vilka inte är utpekade som kulturvärdefulla bebyggelser.

Förändringar

Aktuell detaljplan möjliggör bebyggelse upp till tre våningar på fastigheten Anderstorp 9:272, där idag ligger huset som klassas som byggnad med höga allmänna värden. Följande varsamhetsbestämmelse införs i plankartan:

”Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadmaterial, dekorativa tegeldetaljer, tak samt fönstersättning ska värnas. Fasad, tak, fönster och dörrar ska vid ombyggnation eller byte ersättas med likvärdigt material med samma egenskaper och kvalitet som de ursprungliga.”

Konsekvenser

Byggnaden med högt allmänt värde planläggs med varsamhetsbestämmelse, vilket innebär att eventuell förändring ska ske med varsamhet, men ombyggnation eller rivning av byggnaden kan tillåtas. Storgatans karaktär värnas genom regleringar att endast lutande tak tillåts för hus utmed gatan, samt bestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje

(parallellt med Storgatan, 6 meter från fastighetsgräns) på fastigheten Anderstorp 9:272. Detaljplanen möjliggör att centrumändamål får finnas i markplanen mot torget. Lokaler och verksamheter i bottenvåningarna kommer förstärka gatans utbud och karaktär av central gata. Detaljplanen tar inte ställning till vårdcentralens befintliga byggnad, vilket innebär att denna tillåts rivas.

Bebyggelse

Anderstorps centrum ligger i ett attraktivt läge utifrån närheten till Anderstorpån. Bebyggelsestrukturen längs Storgatan är homogen i skala och utformning. Merparten av bebyggelsen utgörs av två- eller trevåningshus med sadeltak, tegelfasad och en blandning av centrumverksamheter i bottenvåningarna.

Befintliga bebyggelser inom planområdet är privata hus utmed Storgatan och Kvarngatan, vårdcentralen samt en transformatorstation. Vårdcentralen uppfattas som ett enplanshus sett från Storgatan, i och med att marken lutar mot ån och bottenvåningen är endast synlig ifrån åns riktning. Grönområden med promenadväg sträcker sig utmed ån. Två parkeringsanläggningar som servar vårdcentralens verksamhet ligger framför och nordöst om byggnaden.

I korsningen med Allégatan/ Kvarngatan har Storgatan en mer öppen karaktär. Här ligger viktiga byggnader för Anderstorps samhälle: folkets hus, hotellet Åsen och den ekumeniska kyrkan. Gatan är i denna del mer heterogen i bebyggelseutformning. Folkets hus ligger på andra sidan Storgatan, uppe på en kulle. Byggnaden har en stor torgyta/parkering framför sig, vilket gör att Storgatans förgårdslinje på södra sidan bryts. Denna torgyta harmonierar bra med den motsvarande yta som ligger inom planområdet, framför vårdcentralen.

Förändringar

Byggnation av ett nytt stadskvarter ”Bastuberget” för centrum- och bostadsändamål möjliggörs i korsningen Storgatan/Kvarngatan/Allégatan. Det nya kvarteret avgränsas av Postgatan i nord samt torget i väst och kommer ha en variation i höjder. Bebyggelse tillåts i max 8 våningar mot Storgatan. I övriga delar tillåts byggnad i max 6 våningar mot nordväst, respektive 4 våningar mot Postgatan samt i korsningen Storgatan/ Kvarngatan.

Huskroppen som är högst i höjd samt den mot Kvarngatan får bebyggas i huvudsak med lutande tak, vilket införs i plankartan genom en bestämmelse.

Andra delar av byggnaden kan även genomföras som takterrasser.

Centrumändamål möjliggörs i de två första våningarna ovan mark, räknat från torgets markplan. Parkeringsgarage får endast byggas i en plan under torgets marknivå.



Projektet Bastuberget föreslaget på fastigheten Anderstorp 9:233 (Erik Giudice Architects)

Inom kvarteret där vårdcentralen ligger får befintlig byggnad ersättas med ett nytt kvarter. På vårdcentralens läge möjliggörs i detaljplanen bebyggelse med ändamålen centrum i markplan och bostäder i övriga högre planer. Två byggrätter med upp till sju våningar regleras i östra och västra delen av kvarteret. Mellan dem tillåts en byggnadshöjd på max en våning, sett från torget. På så vis kommer inte kvarteret upplevas som en visuell barriär mot parken utmed ån. Parkeringsgarage får endast byggas i en plan under torgets marknivå.

På tomter som ska bebyggas med bostäder ska det finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand. Båda föreslagna bostadskvarteren ligger vid parken, utmed Anderstorpaån. Lägenheterna kommer kunna ha tillgång till balkonger, loggias eller terrasser samt tillgång till gemensamma vinterträdgårdar och grönsaksodlingar.

De två privata fastigheterna Anderstorp 9:272 samt Anderstorp 9:313 planläggs för bostad- och centrumändamål i upp till tre våningars höga hus. Dessa fastigheter kommer få större byggrätt än den som finns reglerad i gällande detaljplan. På båda fastigheterna ska nya byggnader bebyggas med lutande tak, detta för att värna gatans karaktär och harmoniera med omkringliggande bebyggelse.

Föreslagna byggrätter regleras med prickmark mot kringliggande gator för att hålla lämpligt avstånd från dessa. Undantag utgör byggrätt mot Kvarngatan, där byggnadens långa fasad ska placeras i kvartersmarkens gräns mot gatan.

Sol- och skuggförhållanden

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i naturmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå. Till denna detaljplan har en översiktlig sol- och skuggstudie tagits fram. Studien visar att planerad omfattning av ny bebyggelse möjliggör goda förutsättningar för dagsljus och solljusinfall för boendemiljön i befintliga och planerade bebyggelse.



Skuggförhållanden kl.12:00, den 20 mars respektive den 20 september (vänsterbild).

Skuggförhållanden kl.12:00, den 20 juni (högerbild).



Volymstudie med skuggförhållanden
den 12 mars kl.12:00.

Konsekvenser

Ny bebyggelse, högre än befintliga byggnader, möjliggörs. Kvarteret Bastuberget placeras intill gaturummet mot Kvarngatan, vilket ökar känslan av förtätning. Byggnaden kommer vända sig mot kyrkan och hotellet och skapa intressanta gaturum. Den högre punkthuskroppen som föreslås mitt emot Allégatan kommer utgöra en accent i stadsrummet. De olika funktionerna (handel, vårdcentral, kontor och service) samt bostäderna kommer skapa en viktig nod i Storgatans struktur. Allmänhetens tillgång till de gröna ytorna utmed ån kommer öka.

Framför kvarteret där vårdcentralen ligger kommer det planerade torget/parkeringen samspela med torget på andra sidan Storgatan och skapa en större sammanhängande yta för allmänheten att vistas i och mötas.

Bryggan vid Anderstorpån kommer skapa en viktig länk längs ån mellan den östra och den västra delen av parken, samt en gemensam yta för människornas vistelse. Det som idag uppfattas som en ovårdad, vegetationsbevuxen "baksida" kommer bli en del av en välkött öppen allmän park.

Gator och trafik

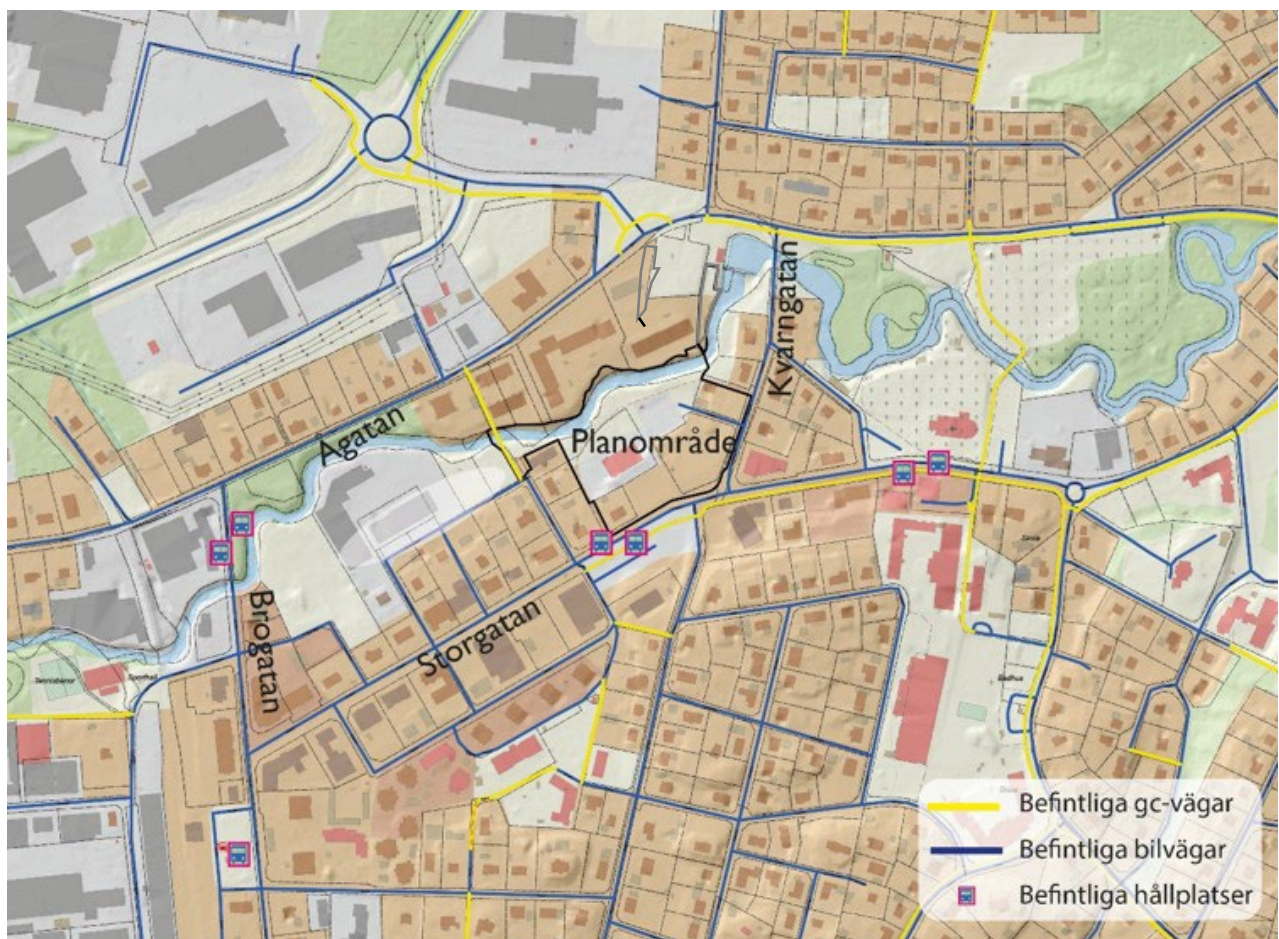
Trafikinфраstruktur

Biltrafik.

Förutsättningar

Gatorna runt om och inom planområdet är kommunala med en hastighetsbegränsning på 40km/h. Storgatan söder om planområdet är ett viktigt handelsstråk i Anderstorps centrum. Kvarngatan är en mindre lokalgata som angränsar planområdet i öster. Den knyter Storgatan till Ågatan över Anderstorpån via en bro. Inom planområdet finns Postgatan (återvändsgata) som leder till befintlig parkering bakom vårdcentralen.

Inom Anderstorps tätort är resecentrumet på Brogatan samt Anderstorps kyrka och hotellet på Storgatan viktiga målpunkter. Övriga målpunkter inom tätorten är handels- och servicebutikerna utmed Storgatan samt skol- och idrottsområden.

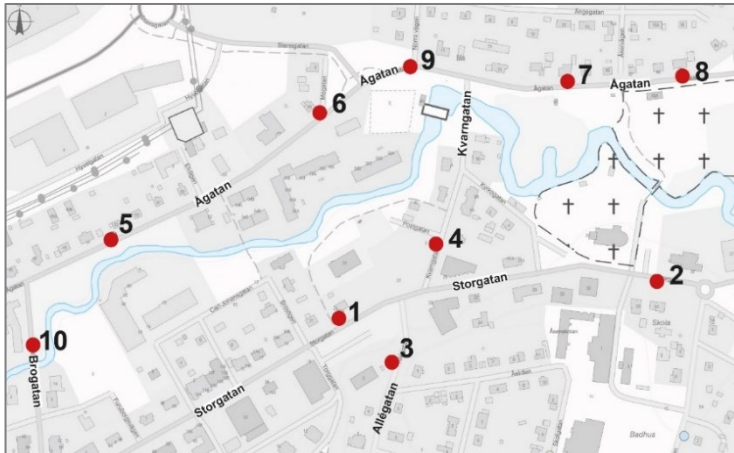


Karta med gator, cykelvägar och hållplatslägen.

Skattade trafikstringar

Kommunen har utfört trafikmätningar på gatorna runt om planområdet samt beräkningar för att uppskatta trafiken som exploateringen kommer alstra.

Beräkningar har gjorts med hjälp av Trafikverkets trafikalsstringsverktyg. Trafikalstringar har framräknats för nuläget, nollalternativet år 2045 (utan exploateringen) samt tre olika framtida scenarion år 2045 (med exploateringen).



Karta med trafikmätningarna markerade.

Ågatan (i punkt 5 samt 8 på kartan ovan) trafikeras med runt 1700 fordon/dygn och år 2045 förväntas det att ca 2000 fordon/dygn trafikerar samma gata. Dessa siffror bygger på ett nollalternativ, alltså där ingen exploatering sker.

För Storgatan, öster om planområdet, är motsvarande siffror ca 3000 fordon/dygn år 2023 och ca 3800 fordon/dygn år 2045. På Storgatans västra sida är fordonsmängden lägre.

Brogatan trafikeras med runt 5000 fordon/dygn och år 2045 förväntas det att ca 6300 fordon/dygn trafikerar samma gata (vid nollalternativ där ingen exploatering sker).

Korsningar

Korsningen Storgatan/Allégatan befinner sig söder om planområdet. Den har stor yta med bra framkomlighet och god sikt. I korsningen råder väjningsplikt från Allégatan mot Storgatan. Längs Storgatans södra sida finns gång- och cykelbana.

Korsningen Storgatan/Kvarngatan ligger ca 30 meter österut om korsningen Storgatan/Allégatan, strax sydöst om planområdet. I korsningen råder väjningsplikt från Kvarngatan mot Storgatan. Korsningen har bra framkomlighet och god sikt.

För gående bedöms korsningarna vara trygga. Övergångsställen finns på alla sidor. Gatubredder är i rimlig skala. Där gatan är bredare (på Storgatan), har övergångsstället en refug för passage i mitten av gatan.

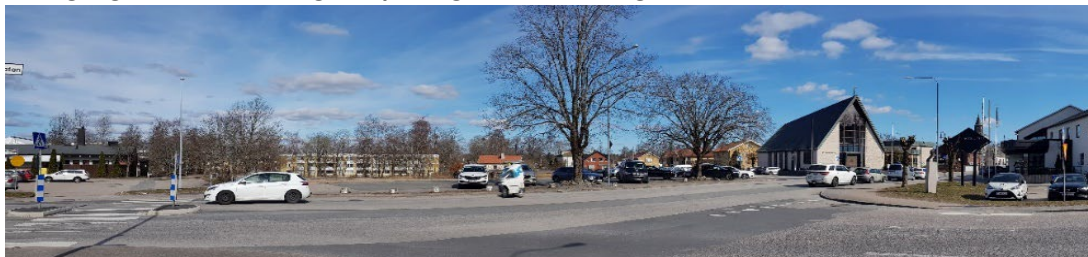


Bild över angränsande korsningar och gator.

Förändringar

Postgatan inom planområdet kommer finnas kvar som allmän platsmark, kommunal gata. Delar av Kvarngatan och Storgatan tas med i detaljplanen för att reglera utfarter.

Totalt inom planområdet möjliggörs byggnation av ca 200 bostadsenheter med en total BTA på ca 16 500 m² bostadsyta. Dessa uppdelas på ca 110 bostadsenheter inom projektet Bastuberget, ca 60 bostadsenheter inom kvarteret där vårdcentralen ligger och 30 bostadsenheter sammanlagt inom de två privata fastigheter Anderstorp 9:272 samt Anderstorp 9:313.

Trafik som alstras av den föreslagna exploateringen redovisas för tre olika scenarion:

1. Exploateringen sker med ca 16 500 m² BTA bostadsyta (ca 200 bostadsenheter), 1000 m² BTA kontorslokaler, 1000 m² BTA detaljhandel + service, 400 m² BTA restaurang samt 600 m² BTA vårdcentral (rimligt antagande)
2. Exploateringen sker med ca 16 500 m² BTA bostadsyta (ca 200 bostadsenheter), 2 400 m² BTA detaljhandel, 600 m² BTA samhällsservice (mest påverkans-antagande)
3. Exploateringen sker med ca 16 500 m² BTA bostadsyta (ca 200 bostadsenheter), 2 400 m² BTA kontorslokaler, 600 m² BTA samhällsservice (minst påverkans-antagande).

Skattad färdmedelsfördelning

Sannolikheten att scenario 2 (worst case-scenariot) kommer bli verklighet bedöms vara mycket liten. Scenariot baseras på antagandet att den största delen av bruttoarea av lokalerna som planeras kommer bli detaljhandel, en besöksintensiv verksamhet som alstrar mest trafik. Det är sannolikt att de föreslagna lokalerna kommer inrymma en blandning av centrumsfunktioner såsom vårdcentral, folktandvård, kontor, service, detaljhandel. Det mest rimliga antagandet bedöms därför vara det första scenariot.

Scenario 1 (rimligt antagande) antas alstra trafik (ÅDT) som följande: bil – 1290, lätt lastbil mm. – 100, tung lastbil – 30. Skattad färdmedelsfördelning

för detta scenario är: 68 % bil, 5 % kollektivtrafik, 4 % cykel, 21 % till fots och 2 % annat. Totalt antas detta scenario alstra 1415 ÅDT.

Enligt scenario I kommer Ågatan (i punkt 5) trafikeras med runt 1700 fordon/dygn efter exploateringen. År 2045 förväntas det att ca 2100 fordon/dygn trafikerar samma gata. För Storgatan, öster om planområdet, är motsvarande siffror ca 3700 fordon/dygn direkt efter exploateringen och ca 4600 fordon/dygn år 2045. Storgatans västra sida trafikeras av ca 3000 fordon/dygn år 2045. Brogatan trafikeras med runt 5100 fordon/dygn direkt efter exploatering och år 2045 förväntas det att ca 6400 fordon/dygn trafikerar samma gata.

Parkering.

Förutsättningar

Enligt Boverkets författningssamling från 2008 ska en angöringsplats för bil finnas, samt en parkeringsplats avsedd för fordon till rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré till bostadshus. Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon.

Idag finns det en större parkeringsanläggning vid Storgatan, inom planområdet. Denna används huvudsakligen av besökare och personal till vårdcentralen samt folktandvården och har ca 48 bilparkeringsplatser, inklusive parkeringsplatser för rörelsehindrade samt några cykelparkeringar. Vid Anderstorpåen finns det en mindre parkering som inrymmer ca 16 parkeringsplatser. Båda parkeringarna är i gällande detaljplan planlagda som "parkering" och marken ägs av kommunen.

På andra sidan Storgatan mittemot planområdet ligger en kommunal parkeringsanläggning, planlagd som allmän platsmark "torg", som inrymmer ca 30 parkeringsplatser, plus 2 p-platser för rörelsehindrade respektive 2 laddplatser. Denna servar huvudsakligen Folketshuset men kan även samnyttjas av besökare till någon av verksamheterna längs Storgatan i närområdet.

Det finns möjlighet att parkera bilar längs Storgatan på bägge sidor, med startpunkt vid fastigheten Anderstorp 9:272 och västerut. Sammanlagt finns det längs gatan ca 80 parkeringsplatser, fördelade i 44 p-platser på nordvästrasidan och ca 35 på sydvästra sidan.

Bilparkering.

Förändringar

Gislaveds kommun har en parkeringsnorm som redovisar parkeringsbehovet utifrån bruttoarea per funktion. Behovstalet för bostäder är 11 parkeringsplatser/ 1000 m² BTA. För kontor är behovstalet 14 p-platser/ 1000 m² BTA. Behovstalet för butiker ligger på 34 p-platser/ 1000 m² BTA för livsmedel, respektive 19 p-platser/ 1000 m² BTA för övriga typer av butiker. För restauranger är behovstalet 46 parkeringsplatser/ 1000 m² BTA. Vårdcentralen finns inte i parkeringsnormen som kategori. Denna typ av lokal har i aktuell plan jämförts med kontor. Samutnyttjanderabatt "medges med 10 % för bostäder och 20 % för övriga lokalkategorier i orternas centrala delar där så fastslås i detaljplan" (Parkeringsnorm för Gislaveds kommun, 1991). Under de senaste åren har förtätning av de centrala delarna i kommunens tätorter skett och avvikelser från parkeringsnormen ofta medgivits, särskilt med avseende på samutnyttjande av parkeringsanläggningar.

Parkeringsbehovet för bostäderna och lokalerna inom de större kvarteren (Bastuberget samt inom kvarteret där vårdcentralen ligger) har uppskattats utifrån det mest rimliga exploateringsscenariot. För att lösa parkeringsbehovet föreslås genomförande av parkeringshus delvis under mark, inom båda kvarteren. Lutningen på marken gör att det effektivare kan skapas ytor i suterrängvåningen för parkering. Dessa parkeringshus ska täcka större del av behovet för de framtida boende inom kvarteren.

Maximal BTA för bostäder inom kvarteret för projektet Bastuberget fastställs i aktuell detaljplan på 9 200 m², medan BTA lokaler uppskattas ligga på ca 2 200 m². Utifrån kommunens parkeringsnorm bör antalet parkeringsplatser för bostäder ligga på ca 101 p-platser inom detta kvarter. Med rabatten för samutnyttjande minskar parkeringsbehovet till ca 90 p-platser. Uppskattat antal platser inom framtida parkeringshus beräknas vara ca 82 p-platser. Resterande nödvändiga platser ska anordnas inom kvartersmarken med beteckningen CB. Det är möjligt att projektet Bastuberget och även det andra exploateringskvarteret byggs ut i etapper och de underjordiska garagen kommer endast behöva genomföras när alla bostäderna är utbyggda. Till dess kan parkeringsbehovet lösas genom markparkeringar på kvartersmarken och ska prövas i bygglovet.

Maximal BTA för bostäder inom det föreslagna kvarteret där vårdcentralen befinner sig idag uppskattas ligga på max ca 4 800 m² enligt reglerad byggrätt, medan BTA lokaler i markplan uppskattas ligga på ca 800 m². Utifrån kommunens parkeringsnorm bör antalet parkeringsplatser för bostäder ligga på ca 48 p-platser inom detta kvarter, inklusive samutnyttjanderabatten. Uppskattat antal platser inom framtida parkeringshus beräknas vara ca 35 p-platser. Resterande behövda platser ska anordnas inom kvartersmarken med

beteckningen CB, tillräckligt med yta anses finnas på marken som inte får bebyggas.

Aktuell detaljplan möjliggör förtätning på de två privata fastigheterna Anderstorp 9:272 samt Anderstorp 9:313. Här skulle det kunna bebyggas ca 10-15 bostadsenheter på varje fastighet. Parkeringsbehovet för dessa bostäder ska lösas inom kvartersmarken på varje fastighet och prövas i bygglovskedet.

Lokalerna beräknade på båda större exploateringskvarteren alstrar ett parkeringsbehov (enligt parkeringsnormen) på ca 14 p-platser för kontor, ca 18 p-platser för restaurang, ca 26 p-platser för handel och ca 9 parkeringsplatser för vårdcentral. Sammanlagt uppskattas exploateringen alstra ett parkeringsbehov för lokaler på ca 67 bilplatser. Om man använder samutnyttjanderabatten även här ligger parkeringsbehovet på ca 54 parkeringsplatser. Befintliga parkeringsytorna som ligger inom planområdet kommer finnas kvar och regleras i aktuell detaljplan som kvartersmark "P" i kommunens ägo respektive allmän plats "gata". Totalt uppskattas finnas 56 parkeringsplatser på de två parkeringsanläggningarna inom planområdet efter detaljplanens genomförande (50 p-platser på huvudparkeringen, respektive ca 6-7 p-platser i anslutning till Postgatan), vilket kommer tillgodose parkeringsbehovet för lokalerna i exploateringskvarteren. Parkeringsbehovet för besökare till lokalerna som möjliggörs i markplan på fastigheterna Anderstorp 9:272 samt Anderstorp 9:313 beror på typen av lokal och kan därför variera. De bedöms kunna lösas delvis inom kvartersmarken på varje fastighet, delvis inom någon av de allmänna parkeringsanläggningarna i närheten.

Kommunens bedömning är att bilparkeringsbehovet som exploateringen alstrar är i tillräcklig utsträckning täckt av föreslagna parkeringsanläggningar inom planområdet.

Cykelparkering.

Förändringar.

För att uppmuntra folk att ta cykel i stället för att åka bil, särskilt för korta resor, är det viktigt att det finns tillräckligt med cykelparkeringar vid entréerna till bostäderna samt verksamheterna som kommer finnas inom planområdet. Utrymmesbehovet för cykelparkering varierar med typen av parkering. I handboken *"Mobilitet för gående, cyklister och mopedister – En handbok med fokus på planering, utformning, underhåll och uppföljning"* (SKR & Trafikverket, 2022) noteras att talet 2,25m² per cykel kan användas som utgångspunkt. Vid dubbelutnyttjande av manöverplats kan ytan minskas till 1,75m² per cykel. Möjlighet till att anlägga cykelparkeringar finns i detaljplanen inom de allmänna platserna "torg" och "gata", samt inom kvartersmark med beteckning CB (centrum, bostäder) och P (parkering).

Kollektivtrafik.

Förutsättningar

Från Anderstorp går det att ta sig med buss till Värnamo, Gislaved, Gnosjö, Reftele och Smålandsstenar. Busshållplatserna i tätortens centrum är placerade utmed Storgatan, Brogatan och Ågatan. Förutsättningarna för kollektivtrafik anses vara goda. Strax söder om planområdet finns busshållplats på södra sidan av Storgatan, i riktning mot Gnosjö. Ca 250 meter österut finns ytterligare busshållplatslägen vid kyrkan, i både riktningar: mot Gnosjö och Gislaved. Dessa hållplatser trafikeras av regionbusslinje 241. Bussen har 2 avgångar i maxtimmen i båda körriktningar. År 2022 var antalet påstigande resenärer 3461 vid busshållplatsen vid torget, respektive 8184 resenärer vid busshållplatserna vid kyrkan (antalet kan ha påverkats av pandemieffekt). Resestationen ligger nära, på ett avstånd av ca 600 meter från planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Kundunderlaget för kollektivtrafiken anses öka med planens genomförande. En ökad befolkningstäthet i kollektivtrafiknära lägen är avgörande faktorer för att kollektivtrafiken ska kunna utvecklas i en positiv riktning.

Gång- och cykeltrafik.

Förutsättningar

Enligt det kommunala dokumentet *"Plan för utbyggnad av gång- och cykelvägar i Gislaveds kommun 2023 - 2026"* (2022), behöver Anderstorp utökas med en del huvudsakliga cykelstråk för att få ett adekvat gång- och cykelvägsnät. Befintliga gång- och cykelvägar i de centrala delarna behöver kopplas samman.

Utmed Storgatan finns idag cykelväg förbi planområdet och vidare österut mot skolområdet. Mot väster delar man cykelvägen med gångvägen, på södra sidan av Storgatan. Stråket ut med södra sidan av Anderstorpaån är utpekadt som *"framtidsprojekt gång- och cykelväg"* i kommunens handlingsplan för



utbyggnad av gång- och cykeltrafik. Visionen ”Bro till bro” föreslår ett gång- och cykelstråk längs Anderstorpaån igenom parkområdet, med flera brokopplingar till norra sidan ån.

Förändringar. Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör en gång- och cykelväg inom allmän platsmark ”park”, söder om Anderstorpaån. Denna kommer vara mer av ett promenadstråk som slingrar sig utmed ån, i jämförelse med den asfalterade cykelvägen utmed Ågatan. Cykelvägen i parken kommer ha kopplingar till Storgatan i flera punkter. Dessa möjliggörs genom ytorna som planläggs som allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap ”park”, ”torg”, ”gata”.

Flera kopplingar mellan befintliga cykelstråk kommer öka framkomligheten och förbättra förutsättningarna för att flera kommer använda cykeln.

Varumottagning, utfarter

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Idag angör man till parkeringsytan framför vårdcentralen vid två punkter från Storgatan. På parkeringen kan även lastning och lossning av varor ske. Fastigheten Anderstorp 9:233 angörs från Kvarngatan via Postgatan. Utfartsförbud mot Storgatan finns reglerat i gällande detaljplan. Fastigheten Anderstorp 9:313 har in-/utfart från Postgatan. Fastigheten Anderstorp 9:272 har in-/utfart via ett servitut som belastar den kommunala fastigheten Anderstorp 9:287.

Förändringar

Detaljplanen reglerar utfartsförbud mot Storgatan från fastigheten Anderstorp 9:233. Leveranser till denna fastighet kommer angöras huvudsakligen via Postgatan och Kvarngatan. Leveranser till kvartersmarken på fastigheten Anderstorp 9:273 kommer att angöras från Postgatan. Det är möjligt att angöra dessa fastigheter för småleveranser även från torget. I anslutning till Postgatan planeras en vändplats där sopbil samt snöröjningsfordon har möjlighet att vända.

Konsekvenser

Angöringar från olika håll till de föreslagna kvarteren möjliggör en flexibel användning för funktionerna som planeras här.

Angöring från Postgatan till de planerade garagen i båda kvarteren har som konsekvens en ökning av biltrafiken på Postgatan. De planerade parkeringshusen kommer uppskattningsvis inrymma ca 115 parkeringsplatser jämfört med nuvarande 16 parkeringsplatser som finns här. Varuleveranser kommer kunna ske via Postgatan. Bullerpåverkan på närliggande bostäder

bedöms marginellt öka men värdena kommer inte överstiga aktuella riktvärden. Detta beskrivs i särskilt kapitel "Trafikbuller".

Området bedöms klara av en utbyggnad av planerad exploatering.

Parkeringsbehovet tillgodoses genom de föreslagna

parkeringsanläggningarna. För gående och cyklister kommer infrastrukturen i närområdet förbättras. Utveckling av området med nya bostäder och lokaler bedöms även öka kundunderlaget för kollektivtrafiken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp.

Förutsättningar

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten (inklusive dagvatten). Kommunens va-huvudman ansvarar för att fastighetsägare har tillgång till dricksvatten och avloppslösningar vid sin fastighet samt att ta emot dagvatten för säker avledning till en vattenförekost. Det finns kommunala vatten- och avloppsledningar inom gatumark längs Storgatan, Kvarngatan, Postgatan och Brostigen. Inom parken i norra delen av planområdet finns va-ledningar som kopplar till va-nätet på andra sidan Anderstorpån. Vårdcentralen försörjs av va-ledningar som ligger inom parkområdet. Fastigheten Anderstorp 9:272 försörjs av va-ledningar som ligger inom Storgatan, fastigheten Anderstorp 9:313 försörjs av va-ledningar inom Kvarngatan. En pumpstation för avloppsvatten ligger på fastigheten Anderstorp 9:307.

Förändringar

Planerad nybyggnation kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som ligger i närliggande gator och grönområden. Den befintliga pumpstationen skulle kunna på sikt flyttas. Vid detaljplanens framtagna är dess framtida placering inte färdigställd. Om den nya pumpstationen placeras i ett område med översvämningssrisk, ska skyddsåtgärder vidtas, exempelvis genom att bygga på högre nivå. Om den nya pumpstationen placeras på förorenad mark, ska saneringsåtgärder genomföras för att säkerställa en säker och långsiktigt hållbar lösning.

Dagvatten

För att marken som ska tas i anspråk ska vara lämplig för den användning detaljplanen medger måste hantering av dagvatten vara genomtänkt.

Kommunens VA-policy har följande grundprinciper: dagvattenflöden ska reduceras, fördröjas och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas. Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan de når recipienten, om möjligt redan vid föroreningskällan.

Befintliga förhållanden

Anderstorpaån är närmsta recipient till planområdet. En del av vattendraget ingår i planområdet. Marken inom planområdet lutar mot ån. Mellan södra, respektive norra delen av planområdet finns en höjdskillnad på ca 3 meter. Den lägre delen av planområdet kan översvämmas vid höga flöden i ån. Inom planområdet finns byggnader, grusade och asfalterade ytor samt grönytor.

Enligt grundvattensökningen ligger grundvattnet nära ån på ca 1,2 - 2,2 m under markytan. Inom de sydöstra delarna av planområdet var grundvattenrören torra under mätperioden. Jorden i området bedöms ha hög genomsläpplighet enligt SGU:s jordartskartering. Jorddjup till berg bedöms variera från 2,3 meter till kring 17 meter.

Den norra delen av planområdet ligger inom ett markavvattningsföretag från 1961. Det finns inga vattenskyddsområden i närheten av planområdet.

Det finns kommunala dagvattenledningar i planområdets nordöstra samt västra delar. Dessa tar emot dagvattnet från fastigheter utanför planområdet och leder det till recipienten. Det finns inom planområdet en dagvattenledning i mitten av planområdet, som tar emot dagvatten från den befintliga vårdcentralen. Inom parkeringsytan framför vårdcentralen finns det några rännstensbrunnar som en del av fastighetens avvattningssystem. Ytlig avrinning av regnvattnet inom planområdet sker på mark och grönytor norrut ner mot Anderstorpaån.

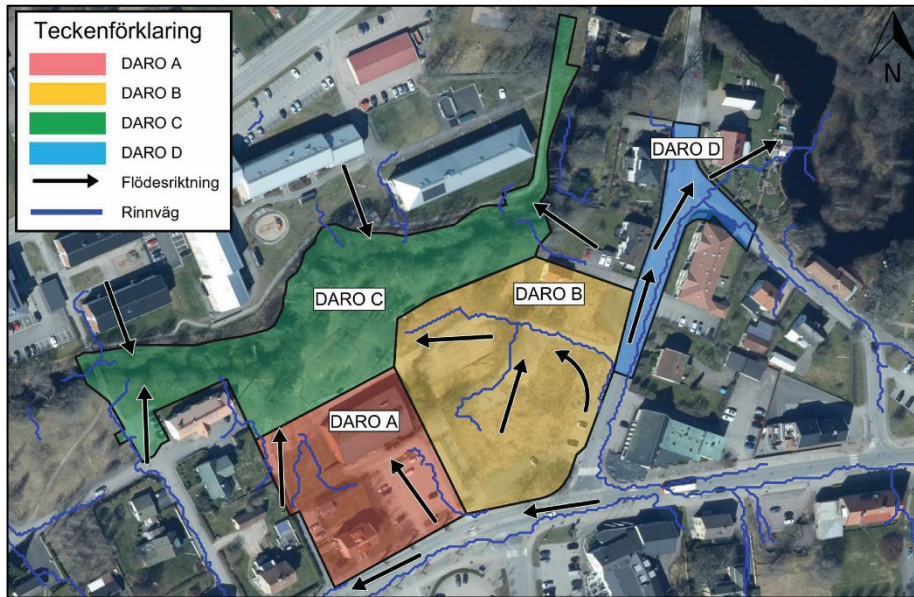
Förändringar. Principlösningar, beskrivning av föreslagna åtgärder

Vid exploatering ökar andelen hårdgjorda ytor och takytor, vilket får till följd att dagvattenflödena ökar på grund av minskade infiltrationsmöjligheter. Dagvatten ska ledas ut i Anderstorpaån under förutsättning att flödet inte ökar i befintliga ledningar och att föroreningssituationen inte förvärras. Översiktliga beräkningar har genomförts för att uppskatta behovet av nödvändiga utjämningsvolym. Gällande framtida förhållanden har beräkningar genomförts för regn med statistisk återkomsttid på 30 och 100 år. För regn med 30 års återkomsttid har klimatfaktor 1,25 använts och för 100-årsregn har klimatfaktor 1,4 använts. Den dimensionerande fördröjningsvolymen för ett 30-årsregn beräknas bli 140 m³. De befintliga ledningarna klarar inte att ta emot volymerna vid 30-årsregn efter exploatering, utan det kommer krävas fördröjning.

Föreslagen möjlig dagvattenlösning efter exploatering

Planområdet har delats upp i fyra olika delavrinningsområden vilka ligger till grund för dagvattenberäkningarna. Markanvändningen inom parkområdena närmast ån förblir densamma och avrinning huvudsakligen sker direkt till recipienten, varför inga dagvattenberäkningar för dessa områden görs. Fördröjningsbehovet om totalt 140 m³ vid ett 30-årsregn fördelas på två delavrinningsområden. Förslagsvis uppgår fördröjningsvolymen till 48 m³

inom delavrinningsområde A och 92 m³ inom delavrinningsområde B. Det föreslagna dagvattensystemet består av ett separat system i respektive delavrinningsområde. Utloppsledningen från respektive system ansluts i en nedstigningsbrunn, varifrån en ledning med utlopp i Anderstorpån läggs. Denna ledning dimensioneras för flödet från både delavrinningsområde A och B. Den slutgiltiga utformningen av dagvattenlösningar vid genomförandet av planen kan avvika från systemet som föreslås, så länge samma fördröjningsvolym och reningseffektivitet uppnås.



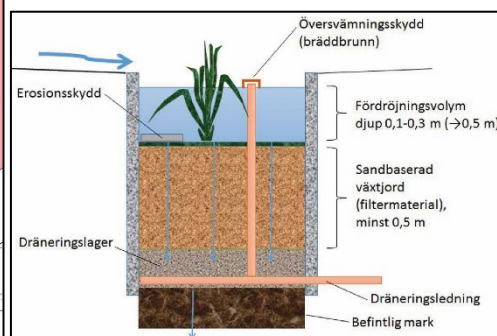
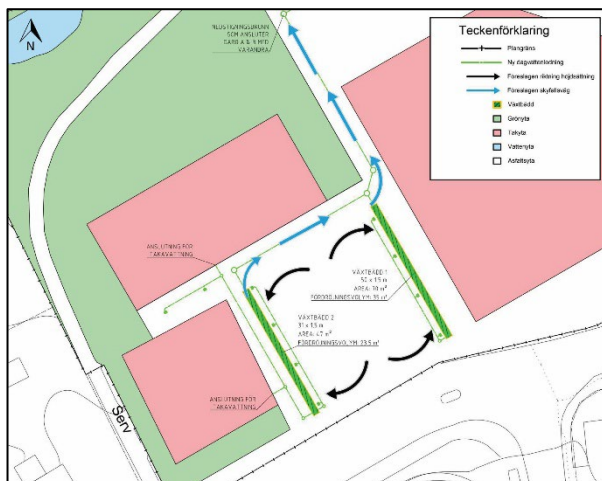
Delavrinningsområden inom planområdet med rinnvägar och flödesriktningar.

Delavrinningsområde A

Dagvattenanläggningar i delavrinningsområde A föreslås inom huvudparkeringsyta/torg i form av växtbäddar, alternativt ett underjordiskt dagvattenmagasin, eller en kombination av dessa.

Växtbäddar. Ytan som behöver tas i anspråk vid anläggande av växtbäddar uppgår till ca 96 m², om de utformas som i bild nedan. Dagvatten leds till växtbäddarna via dagvattenbrunnar, takrännor, markrännor, ytavrinning eller öppningar i kantsten. För att systemet ska fungera som tänkt bör

parkerings/torgytan utformas med en höjdrygg

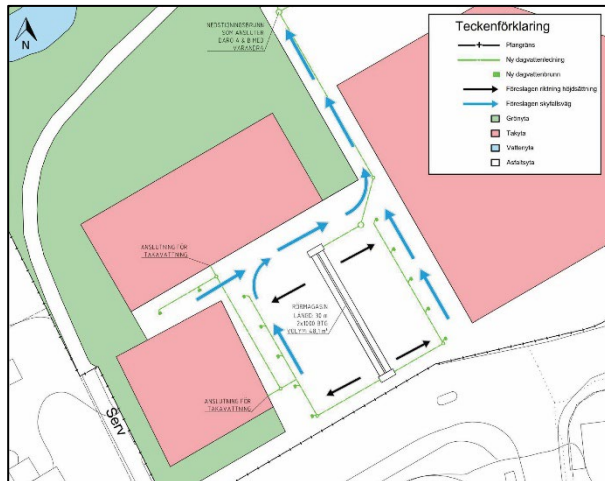


längs dess mitt vilket möjliggör naturlig avrinning mot växtbäddarna.

Föreslaget dagvattensystem inom delavrinningsområde A med växtbäddar.

Princip för utformning av växtbädd.

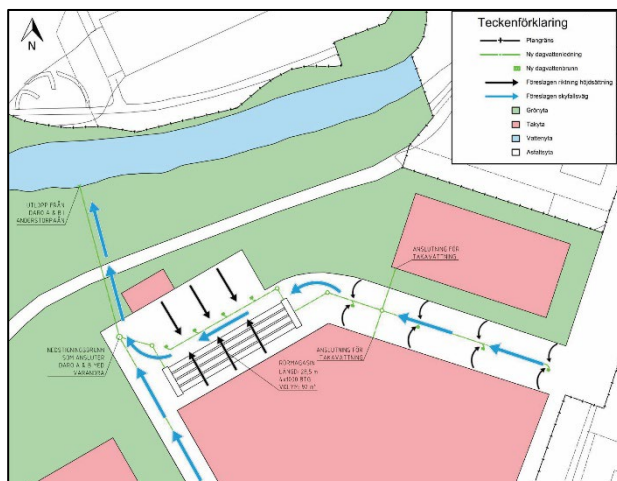
Underjordiskt magasin. Vid anläggande av ett underjordiskt magasin (kassett- eller rörmagasin), behöver ingen yta tas i anspråk. Det finns olika installationsalternativ för prefabricerade kassett- och rörmagasin som kan fördröja ca 50 m³ dagvatten. Om magasinet byggs t.ex. i form av ett rörmagasin av 22 m längd, med 2x1200 BGT rör, kan det fördröja ca 50 m³ dagvatten.



Föreslaget dagvattensystem inom delavrinningsområde A med underjordiskt magasin.

Delavrinningsområde B

Inom delavrinningsområde B föreslås dagvatten fördröjas via ett underjordiskt magasin placerat under gatumark/vändplats. Här finns det risk för översvämning från ån samt grundvattnet ligger högt, därför ska magasinet ha en tät konstruktion. Magasinet kan byggas i olika utföranden och installationsalternativ. Om magasinet byggs t.ex. i form av ett rörmagasin av 28 m längd, med 4 x 1000 BGT rör, kan det fördröja ca 90 m³ dagvatten.



Föreslaget dagvattensystem inom delavrinningsområde B med underjordiskt magasin.

Renings effekter.

Föroreningsberäkningar för befintlig och planerad situation har gjorts. I samband med att planområdet förtätas, förväntas föroreningsbelastningen att öka, vilket är främst kopplad till prognostiserad ökning av trafik. Som reningsåtgärd ska dagvatten från trafikerade asfaltytor först renas, exempelvis genom en oljeavskiljare, innan det avleds till recipienten. En bestämmelse införs i plankartan som reglerar att dagvatten från parkeringsytorna ska renas. Analysen visar att exploatering av området inte kommer äventyra recipientens förmåga att uppnå dess avsedda status enligt MKN. Föroreningshalterna ska reduceras till acceptabla nivåer efter exploatering.

Ämne (-)	Kemisk beteckning (-)	Riktvärde (µg/l)	Före exploatering utan rening (µg/l)	Efter exploatering utan rening (µg/l)	Efter exploatering med rening (µg/l)
Olja	Oil	100	360	360	54
Kviksilver	Hg	0,07	0,025	0,024	0,013
Koppar	Cu	10	13	15	5,8
Zink	Zn	30	29	40	11
Kadmium	Cd	0,9	0,26	0,35	0,092
Bly	Pb	28	4,3	4,8	1,2
Nickel	Ni	68	2,7	3,4	1,7
Krom	Cr	7	3,8	4,1	1,4

Föroreningsmängd från planområdet före exploatering utan rening, efter exploatering utan rening och efter exploatering med rening. Riktvärden från Göteborgs stad.

Markavvattningsföretag - Förändringar och konsekvenser.

Vattenavledningsföretaget omfattar mark som planläggs som parkmark. Permanent sänkning av ytvatten eller grundvattennivån är inte aktuellt inom framtida parkmark. Kommande exploatering av byggnad och hårdgjord yta ligger utanför vattenområdet. Avledning ska ske mot Anderstorpaån, vilket inte bedöms påverka vattenområdet ytterligare då det redan i dagsläget går ledningar som avleder dagvatten till Anderstorpaån.

Åtgärder för att avhjälpa föroreningar kan innebära grävning och schaktning inom markavvattningsförrättningsområdet. För markarbete som t.ex. grävning eller fyllning inom vattenverksamhet ska anmälan eller tillstånd sökas hos Länsstyrelsen i Jönköpings län. Eventuell ansökan om tillstånd för vattenverksamhet ska lämpligen göras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, när saneringen har detaljprojekterats.

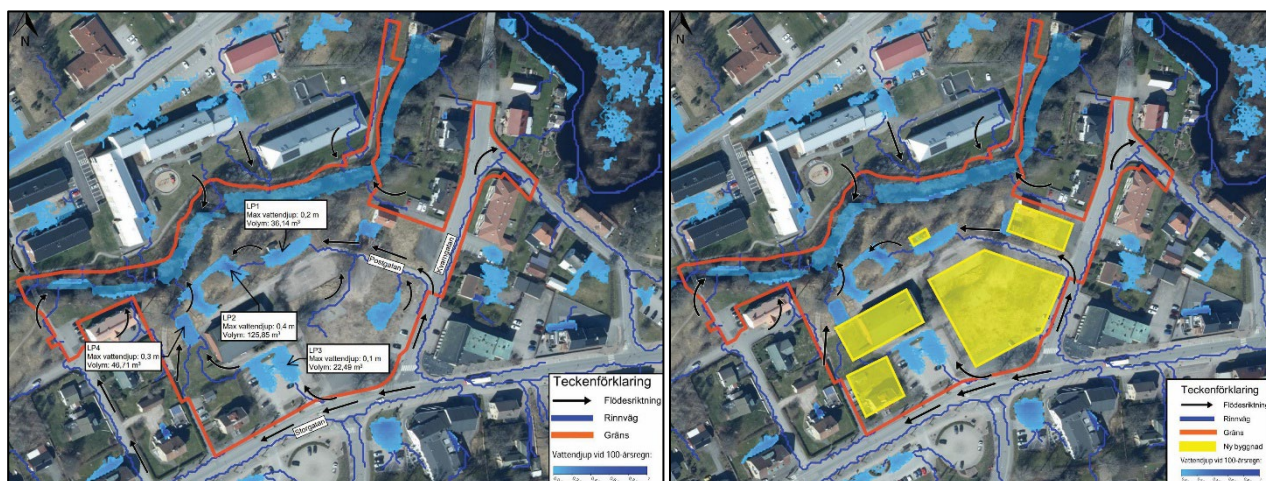
Skyfallshantering

Marköversvämningar och flödesvägar vid skyfall har kartlagts i syfte att föreslå lämplig omhändertagande av skyfallsvatten. Översvämningsrisk har analyserats både före och efter exploatering för gällande planområde, för en nederbördsmängd som motsvarar ett 100-årsregn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktorn 1,4. Avdrag har gjorts med avseende på infiltration och befintliga ledningsnät motsvarande ett 2-årsregn.

Nuläge. Området lutar mot Anderstorpaån och regnvatten rinner ytligt mot ån. Vatten tränger in från Kvarngatan via Postgatan och vattensamlingar sker

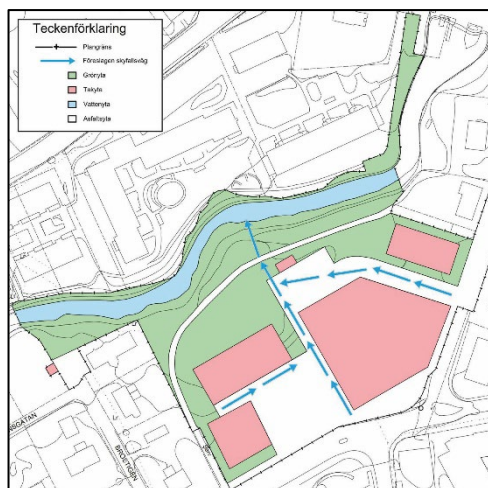
i några låga punkter inom parkområdet i norr. En sekundär rinnväg transporterar dagvatten från Storgatan till en lågpunkt söder om den befintliga vårdcentralen, innan det rinner vidare till parkområdet och till sist till Anderstörpaån. Identifierade vattendjup i lågpunkter uppgår som mest till 0,4 m inom parkområdet, respektive 0,1 m inom parkeringen framför vårdcentralen.

Efter exploatering. Generellt sett påverkas inte befintliga rinnvägar och ansamlingsytor till följd av de tillkommande byggnaderna.



Ansamlingsytor och flödesvägar idag och efter exploatering (SCALGO LIVE)

Konsekvenser. Skyfall



Förslag till hur skyfall kan ledas inom området.

Då dagvattensystemet överbelastas kommer dagvatten vid skyfall att rinna av ytledes. För att undvika översvämningar, skada på byggnader och vägar samt erosion ska skyfall styras via skyfallsvägar mot närliggande vattendrag. Marken lutar naturligt mot ån och skyfallsvägar finns redan idag, dessa ska förstärkas. I figur presenteras ett översiktligt förslag till hur skyfall kan ledas till ån.

Den låga punkten i huvudparkeringen ska åtgärdas genom lokal höjdsättning av marken och vattnet ska avledas bort från byggnader, förslagsvis längs ytan mellan delavrinningsområde A och B, till grönytor i norra planområdet. Dagvatten som tränger in i planområdet via Postgatan ska ledas till Anderstörpaån via exempelvis en lågrygg i mitten av körbanan. Skyfall kan styras över gång- och cykelbanan genom att lokalt sänka den. Fria rinnvägar inom parken (exempelvis rännalar) som leder ytvatten mot ån ska finnas. Åtgärder mot översvämning säkerställs genom bestämmelser i plankartan

som ser till att lägsta golvnivå för entréer i garagen ligger högre än +156,5m, samt att fasaderna upp till denna nivå ska byggas översvämningssäkert.

Ställningstagande.

Den slutgiltiga utformningen av dagvattenlösningar fastställs vid genomförandet. Ur dagvattenperspektiv finns lösningar för att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Genom att ordna kontrollerade skyfallsvägar samt genom reglering av lägsta golvnivåer för entréer minimeras riskerna för skador vid skyfall. Valda dagvattenlösningar har god möjlighet att ge tillräcklig rening. Med dessa åtgärder bedöms marken vara lämplig för den utveckling som nu föreslås.

Energi

I området har EON Energidistribution elkablar i mark, i den norra delen, inom parken. Där finns en transformatorstation. Serviskablar kopplar till samtliga byggnader inom planområdet.

Nordion Gas har gasledning i marken utmed Storgatan och till befintliga vårdcentralens byggnad. Ledningarna korsar huvudparkeringsytan och kopplar till byggnaden via servisledning.

Gislaveds Energi har fjärrvärmeledningar längs Storgatan samt längs gång- och cykelvägen väst om fastigheten Anderstorp 9:272. Ledningarna leder igenom parken och ån till flerbostadshuskvarteret på andra sidan ån. De kopplas till vårdcentralens byggnad på framsidan av byggnaden.

Skanova har jordkablar i Storgatan förbi planområdet, med kopplingar till samtliga byggnader inom planområdet.

Förändringar

Elledningarna kommer ligga kvar eller läggas om inom de allmänna platsmarkerna. Den befintliga transformatorstationen ligger inom mark som planläggs som "Park". Intentionen är att den flyttas till ett mer lämpligt ställe; tills dess kan den ligga kvar. I plankartan har en yta för en ny transformatorstation inritats i parkeringens östra del, med användningen P E₁ – parkering och transformatorstation.

Gasledningarna kommer ligga inom allmän platsmark "GATA", "TORG", kvartersmark "P" och inom kvartersmark för användning "BC" och "CB". Ledningsrätt finns för gasledningarna inom trottoaren samt för de som korsar fastigheten Anderstorp 9:278. Ett 4 respektive 2,5 meters brett område regleras för ledningarna inom kvartersmarken "P" för att skydda allmännyttiga ledningar. Ledningar inom kvartersmark försörjer de privata fastigheterna och ses inte som allmännyttiga ledningar. Vid eventuell flytt eller ändringar av dessa ledningar bekostas åtgärden av exploatören.

Fjärrvärmeledningarna kommer fortsätta ligga inom allmän platsmark.

Skanova servisleddningar som ligger inom framtida kvarteret Bastuberget kan komma att behöva flyttas.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra stora konsekvenser på ledningarna som finns inom planområdet. Vid sanering av den förorenade marken ska hänsyn tas till de befintliga ledningarna så att skador på dessa inte sker. Vid genomförandet av den föreslagna bryggan ska hänsyn tas till fjärrvärmeledningarna som korsar ån, så att skador på dessa inte sker.

Vid uppförande av en ny transformatorstation vid parkeringen ska parkeringen inte utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Ett betjäningsbart utrymme både för drift och underhåll samt ur säkerhetssynpunkt runt stationen ska uppfyllas enligt gällande standard och föreskrifter.

Återvinning och avfallshantering

Avfallshantering från kvarteret där befintlig vårdcentral ligger idag samt från Bastuberget kommer ske på baksidan via Postgatan. Vändplatsen är dimensionerad så att sopbil kan vända. Miljöhus för flerbostadshusen kommer finnas på lämpligt ställe inom kvartersmarken.

7. Miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i svensk lagstiftning för att kontrollera miljöpåverkan och berör luft, vatten och omgivningsbuller. MKN reglerar krav på miljö kvalitet som kommuner och myndigheter ska följa vid planering och planläggning för att i huvudsak skydda människors hälsa och naturmiljö. Den tänkta markanvändningen medför inte att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Luft

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten. I närområdet finns det beräkningar på luftkvaliteten gjorda år 2020 i korsning Storgatan med Brogatan. De ämnen som bidrar mest till försämrad luftkvalitet i länets tätorter är kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM₁₀), samt bensen som skapas av fordonstrafiken. Alla beräknade halter på ovannämnda ämnen i närområdet klarade miljö kvalitetsnormerna för luft.

Förändringar och konsekvenser

Den ökade trafikmängden genererad av nuvarande och framtida verksamheter inom planområdet bedöms inte komma upp i fordonsmängder som gör att det finns risk att överskrida luftkvalitetsnormen.

Vatten

Planområdet ligger inom sand- och grusförekomsten Gislaved-Alabo. Enligt VISS har förekomsten god kvantitativ och kemisk status. Recipienten Anderstorpån bedöms ha måttlig ekologisk status, baserat på att vattenförekomsten är påverkad av konnektivitetsförändringar. Ån bedöms inte uppnå god kemisk status. Bedömningen bygger på en nationell extrapolering av mätdata för kvicksilver och PBDE.

Idag infiltreras dagvattnet inom planområdet i befintliga grönytor. Dagvatten från vårdcentralens tak leds via servisledning direkt till Anderstorpån. Del av regnvattnet som inte infiltreras rinner via naturliga flödesvägar ner till Anderstorpån. En del av regnvattnet från huvudparkeringen rinner via brunnar till ledningar i Storgatan. I dagsläget renas vattnet naturligt på grönytor innan det rinner ut i recipienten.

Förändringar. Konsekvenser

Med byggnation av de nya kvarteren kommer mindre delar av befintliga grönytor tas i anspråk och hårdgöras. Resterande ytor utgörs redan idag av tak eller hårdgjorda ytor. Större del av de tillkommande hårdgjorda ytorna

ska täckas av tak. Taket ska inte byggas i förorenande material, vilket medför att regnvattnet från tak inte kommer utgöra någon förorening. Dagvatten från större biltrafikerade ytor ska först renas innan det avleds till grönytor. Föroreningsberäkningarna för befintlig och planerad bebyggelse har analyserats. Analysen visar att med hjälp av de föreslagna dagvattenanordningars renande effekt ska föroreningshalterna reduceras till acceptabla nivåer efter exploatering. Detaljplanens genomförande ska inte äventyra möjligheten att uppnå den status eller potential som recipienten eller grundvattnet ska ha enligt MKN vatten. (se mer under avsnitt "Dagvatten").

Omgivningsbuller

Buller kan definieras som ett återkommande oönskat ljud (buller) från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

För planerade och befintliga bostäder gäller olika riktvärden, se nedan. För lokaler, kontor och verksamheter saknas riktvärden för ljudnivå utomhus.

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. Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Buller vid befintliga bostäder längs befintlig infrastruktur hanteras olika beroende på bostadens byggnadsår. *Infrastrukturpropositionen 1996/97:53* ligger till grund till vägledningen. För äldre befintlig miljö, byggår före 1997, behöver åtgärder övervägas när 65 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider vid fasad. För nyare befintlig miljö, byggår 1997-2015, behöver åtgärder utredas när 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider vid fasad, och/eller när 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå överskrider vid uteplats.

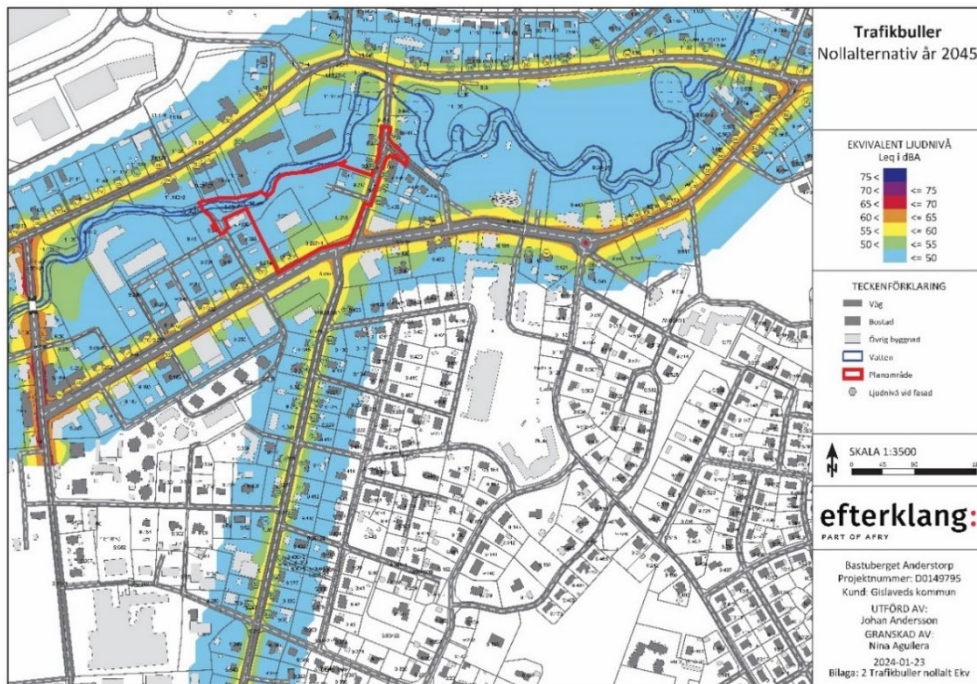
Förändringar

En bullerutredning finns framtagen. Den redovisar hur planområdets bebyggelse påverkas av buller från intilliggande gator, samt hur den ökade trafiken på gatunätet i Anderstorp bedöms påverka ljudnivåerna vid befintliga bostäder kring planområdet. Tre scenarion redovisas, nuläge, nollalternativ och planförslag "mest påverkan". Beräkningsresultat för nuläget visas för att ge ett perspektiv på hur bullersituationen ser ut i dagsläget. För att jämföra

buller från planförslaget är det nollalternativet som ska jämföras mot, eftersom det motsvarar ett framtidsfall där inget har byggts inom planområdet och inkluderar andra aspekter som påverkar trafiksituationen i Anderstorp fram till år 2045.

Befintliga bostäder

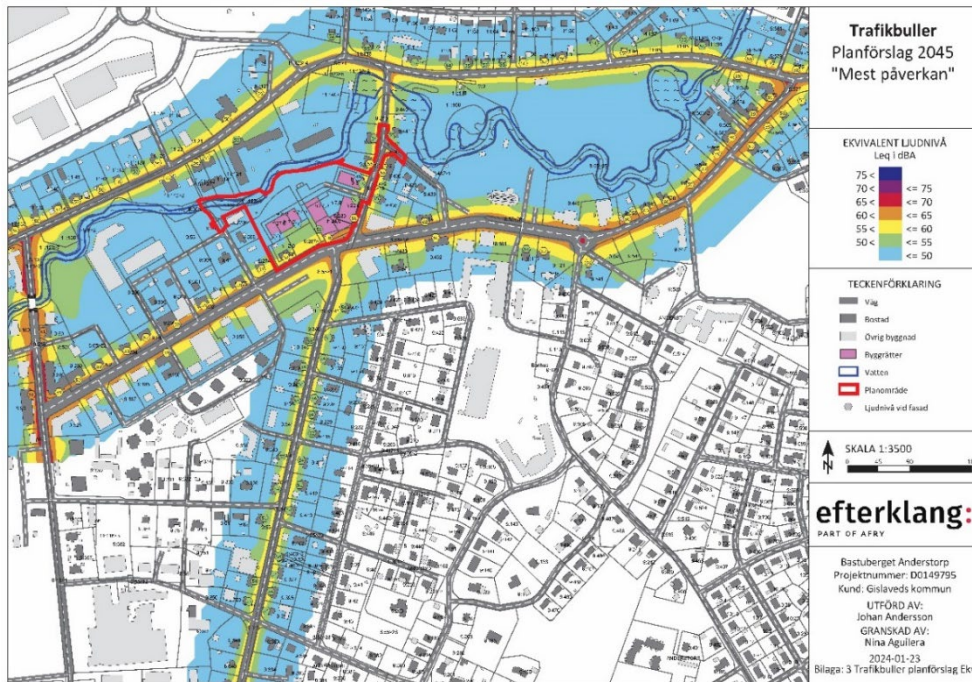
Eftersom trafiken ökar så kommer också den ekvivalenta ljudnivån att öka, dock marginellt. Befintliga bostäder längs med gatunätet i Anderstorp beräknas få en viss ökning av ekvivalent ljudnivå till följd av trafik kopplad till exploateringen. Ökningen jämfört med nollalternativet är på ca 0 - 1 dB beroende på vägsträcka, vilken bedöms vara en marginell förändring.



Trafikbuller nollalternativ år 2045

Ingen bostad kommer upp i nivåer som överskrider riktvärdena vid äldre befintlig miljö byggd före 1997 (65dBA). För bostäder byggda 1997 - 2015 kan överskridande förekomma (55 dBA). Värt att notera är att ökningen på upp till 1 dB avser differensen mellan nollalternativet och det alternativet som skulle generera den största trafikmängden till och från planområdet "mest påverkan". Det som i nuläget bedöms vara den troligaste sammansättningen av verksamheter inom planområdet orsakar en lägre trafikmängd, och således en lägre ökning av ljudnivån än 1 dB.

Åtgärdsnivåer för maximal ljudnivå anges endast för bostäder byggda 1997 - 2015 i Naturvårdsverkets vägledning. För sådana bostäder är riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats 70 dBA. Enligt beräkningarna har samtliga bostäder tillgång till en sida där 70 dBA innehålls i markplan.

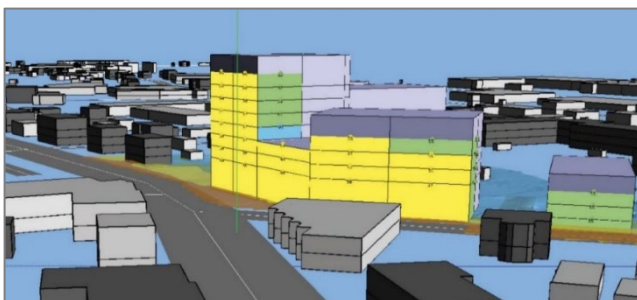


Trafikbuller efter exploateringen, "mest påverkan scenario" år 2045

Planerade bostäder inom planområdet

Vid planerade bostäder inom planområdet beräknas gällande riktvärden inte överskridas. Buller är beräknade för varje våningsplan för den planerade byggrätten, d.v.s. upp till 8 våningar högt. Ingen fasad inom de planerade byggrätterna beräknas få en ekvivalent ljudnivå överskridande 60 dBA. Detta gör att ingen anpassning av bostäder behöver göras för att klara riktvärden i Trafikbullerförordningen. I projekteringskede behöver dock buller beaktas för att säkerställa att BBR-krav inomhus uppfylls.

Balkonger mot intilliggande gator uppfyller inte riktvärden för uteplats. Däremot finns ett flertal ytor planerade för gemensamma utemiljöer både på tak och på innergård som klarar riktvärden för uteplats. Enskilda balkonger kan då utgöra ett komplement till de gemensamma tystare uteplatserna.



Vy ur beräkningsmodellen med ekvivalenta ljudnivåer vid Bastubergets fasader.

Konsekvenser

Planerade bostäder behöver ingen speciell anpassning för buller. Befintliga bostäder längs de gator som väntas få en trafikökning till följd av planområdets exploatering beräknas få en mindre ökning av ljudnivån, dock inte överskridande Naturvårdsverkets åtgärdsnivå för äldre befintlig miljö.

Översvämningsrisker

Historiskt har det inte funnits några dokumenterade översvämningar inom planområdet. Risk för framtida översvämning från vattendrag vid klimatanpassat 100-årsflöde, 200-årsflöde samt beräknat högsta flöde (BHF) har utretts för en sträcka Anderstorpån inom *Bro till bro* området, inom och i närheten av aktuellt planområde. I översvämningskarteringen har det inkluderats fyra broar (varav tre är befintliga och en är skissad på tidigare i planarbetet), bryggan och den befintliga Moforsdammen. Karteringen redovisar även påverkan av ny brygga och en ny eventuell bro på vattenstånd vid nuläge, 100-årsflöde, 200-årsflöde samt beräknat högsta flöde (BHF).

Karteringen visar översvämningsrisk inom planområdet, främst inom mark planlagd som park, på norra sidan av befintlig vårdcentral. Vid klimatanpassat 200-årsflöde kommer vattnet nå den befintliga vårdcentralens byggnad/trycka mot det nya föreslagna kvarteret, på ett djup av cirka 50 cm. Inom kvarteret Bastuberget kan vattnet trycka mot norra fasaden på ett djup av cirka 10 cm. Enligt modellen ligger vattennivån inom planområdet på +156,5 m vid 200-års flöde. Vid BHF blir översvämningen mer omfattande, med vattennivån inom planområdet på +157,3 m.



Översvämningszoner vid
200-års
klimatanpassat flöde
Anderstorpån.



Översvämningszoner vid
beräknat högsta
klimatanpassat flöde
Anderstorpån.

Förändringar. Översvämning Anderstorpaån

Viktiga samhällsfunktioner som bedöms behöva klara beräknad högsta flöde ån är vårdcentralen, transporter till och från vårdcentralen samt framtida transformatorstationer. Funktioner som ska klara 200-årsflöde är bostäder och centrumfunktionerna. Funktioner som får tillfälligt översvämmas bedöms vara parken, parkeringsplatser, infrastruktur med alternativa förbifartsmöjligheter samt parkeringsgarage.

Översvämning vid beräknat högsta flöde

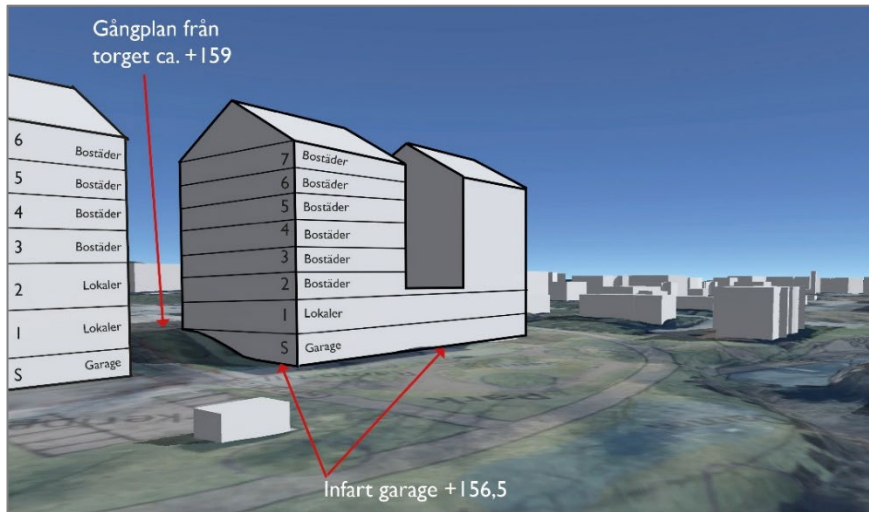
I detaljplanen föreslås det att i markplanen mot ån ska parkeringsgarage finnas inom båda exploateringskvarteren. Bostäder och centrumändamål föreslås finnas från markplanen mot torget och uppåt. Markplanen mot torget ligger idag som lägst på cirka +158,0 m. Den kommer förbli ungefär densamma eller ligga högre vid planens genomförande. Vårdcentralens verksamhet kommer enligt intentionerna flyttas inom lokalerna i kvarteret Bastuberget. Dessa lokaler kommer ligga ovan +157,3 m, vilken är den antagna vattennivån inom planområdet, vid beräknat högsta flöde. Våningarna som ligger på marknivån mot torget (Storgatan) och uppåt bedöms därmed inte vara påverkade av översvämningsrisken.

Modelleringen visar att endast garagen kommer riskera översvämmas, även vid högsta flöde i ån. Transformatorstationen som ligger inom norra delen av planområdet planeras på sikt flyttas.

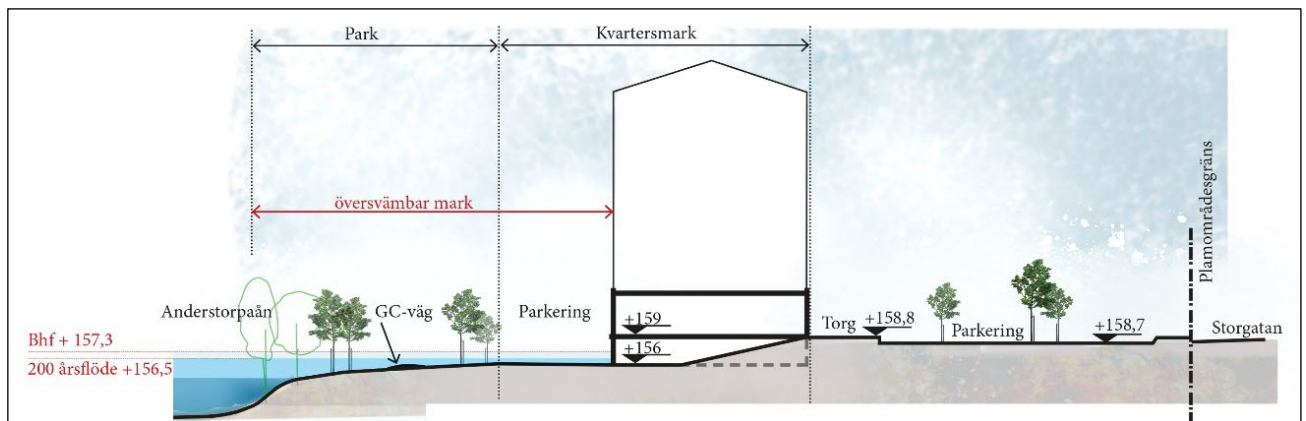
Åtgärder mot översvämning vid 200-årsflöde

Lösningen mot översvämning som föreslås är att låta marken att översvämmas i en "översvämningspark" och utföra sockeln på fasaden mot ån översvämningsssäker. Grönytor, park, vägar med alternativa förbifartsmöjligheter, gång- och cykelvägar, gång- och cykelbroar och parkeringsytor anses kunna tillfälligt översvämmas. Enligt modellen ligger vattennivån på +156,5 m vid ett 200-årsflöde. Entréerna i markvåningarna mot ån (garagen) ska byggas ovan simulerade vattennivåer vid 200-årsflöde, för att undvika inträngande vatten och skador på byggnaden. Även fasaderna ska byggas översvämningssäkert upp till denna nivå, inom kvarteren som hotas av översvämning. Med detta alternativ hindras inte vatten från att svämma över planområdet, utan bebyggelser anpassas till översvämningsnivån. Därför har det ingen inverkan på åns flödessituation uppströms eller nedströms. Marken ska lutas bort från byggnaden norrut mot ån, för att leda bort vattnet.

Karteringen redovisar att bryggan inte kommer att påverka översvämningsituationen i någon större utsträckning. Det finns ingen risk att flödet stoppas upp och översvämningen blir större på grund av dessa.



Våningsplan i det föreslagna kvarteret där vårdcentralen ligger idag. Garage i markplanen mot ån.



Sektion med vattennivåer vid 200-årsflöde samt BHF och föreslaget kvarter.

Konsekvenser

De kombinerade effekterna av översvämning från ån med översvämning orsakad av skyfall behöver åtgärdas. Parken får tillfälligt översvämmas och utgöra infiltrationsyta och fördröjningsyta. Skyfallsvatten som tränger in i planområdet ska ledas till Anderstorpån via befintliga och förstärkta avrinningsvägar. Vattenskador på byggnader samt vattenintrång ska motverkas med höjdsättning av marken närmast byggnader och avledning av vattnet till grönytor. Eventuella instängda områden ska åtgärdas genom skapandet av avrinningsmöjligheter mot recipienten. Negativa effekter nedströms och uppströms planområdet ska undvikas.

Åtgärder mot översvämning från Anderstorpån säkerställs genom bestämmelser i plankartan som ser till att lägsta golvnivå för entréer i kvarteren som kan drabbas av översvämning ligger högre än +156,5 m (ovan simulerade vattennivåer vid klimatanpassat 200-års flöde), samt att fasaderna upp till denna nivå ska byggas översvämningssäkert.

Med föreslagna åtgärder bedöms marken vara lämplig för det ändamålet som detaljplanen föreslår, utan konsekvenser på människors hälsa eller miljön.

Förorenad mark

I samband med framtagandet av aktuell detaljplan har föroreningsituationen efter tidigare markanvändning inom planområdet samt spridningsrisk från potentiella markföroreningar inom 150 meter från planområdet utretts. Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) har på uppdrag av Gislaveds kommun utfört kompletterande miljötekniska undersökningar på fastigheterna Anderstorp 9:273, Anderstorp 9:233, Anderstorp 9:54 och Anderstorp 9:287 belägna inom planområdet. Syftet med uppdraget har varit att beskriva föroreningsituationen inklusive en riskbedömning, bedömning av åtgärdsbehovet samt utredning inklusive kostnadsuppskattning av lämpliga metoder för eventuella åtgärder.

Historik

Anderstorp 9:273. På fastigheten låg tidigare Anderstorps Armaturfabrik AB. Inom verksamheten ytbehandlades metalldelar i elektrolytiska och kemiska processer. Betning ska ha skett. Verksamheten även haft tillstånd för trippapparat. Byggnaderna revs 1977. Inom parkeringen, mellan vårdcentralen och Storgatan låg tidigare ett flerfamiljshus.

Anderstorp 9:287. Inom fastigheten låg tidigare EMAB i närmare 100 år. Verksamheten har växlat men ständigt innefattat metallarbete men även trippavfettning, trumling samt ytbehandling av metall såsom förnickling. Avloppsvattnet ska ha gått orenat ut till recipient fram till 1966. Under tidigt 1970-tal revs byggnaderna. Inom östra delarna av fastigheten låg även tidigare en mindre byggnad som ägdes av Televerket.

Anderstorp 9:233. Inom fastigheten fanns tidigare en ICA-butik, som revs 2018. ICA butiken var delvis sammanbyggt med ett bostadshus som även det revs under 2018. Bostadshuset var utrustat med oljetank och två oljepannor.

Anderstorp 9:313. Inom fastigheten låg tidigare en bensinstation från ca 1954 till 1970-talet. Här har lagring av bensin skett i underjordiska cisterner.

Anderstorp 9:54. På fastigheten Anderstorp 9:54 bedrevs under perioden 1942 fram till och med 1952 ytbehandlingsverksamhet (f.d. Galvano). Efter 1952 ska det ha bedrivits metall- och verkstadsindustri, plastindustri och därefter återigen verkstadsindustri fram till dess att verksamheten upphörde och byggnaderna revs i mitten på 1990-talet.

Omgivning

Inom Anderstorp 9:306 och Anderstorp 9:307 har det historiskt funnits en läderindustri fram tills 60–70-tal när en grafisk industri tog över byggnaden. Den grafiska industrin var verksam tills tidigt 80-tal. Numera finns ett bolag som levererar maskiner och tillbehör till plastindustrin. Direkt sydväst om vårdcentralen inom fastigheten Anderstorp 9:272 återfinns ett bostadshus med tillhörande garage. Utifrån samtal med bostadsägaren ska huset verkat som hyresbostäder åtminstone från 1930-talet. Norr om planområdet, inom

fastighet Anderstorp 11:126, finns även en förorening med riskklass 2. Den primära branschen för föroreningen har varit ytbehandling av metaller och elektrolytiska/kemiska processer.

Tidigare undersökningar

1. Niras Sweden AB 2013 (Anderstorp 9:273 och 9:287) genomförde en översiktlig miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten under 2013 i syfte att upprätta en markundersökningsrapport och med resultatet av undersökningen genomföra en riskklassning enligt MIFO fas 2 av fastigheterna. Vid de genomförda undersökningarna påvisades flertalet föroreningar såväl ytligt som djupt. Såväl tungmetaller som PAH:er påträffades över större delen av undersökningsområdet. Cyanid påträffades i fyra av fem grundvattenrör och klorerade lösningsmedel påträffades i två av fem grundvattenrör. Inom undersökningsområdet bedömde Niras att s.k. ”hot spot”, med höga halter av föroreningar, fanns vid två provpunkter. Fastigheten 9:273 klassades till riskklass 3 och fastigheten 9:287 klassades till riskklass 2 enligt MIFO fas 2.

2. PhytoEnvitech AB 2015 (Anderstorp 9:273 och 9:287) genomförde en fördjupad kartläggning av tungmetaller och PAH i marken 2015. Baserat på de genomförda undersökningarna bedömde PhytoEnvitech att det fanns två s.k. ”hot spots” norr och nordväst om vårdcentralen med höga halter metaller och PAH. Läget för dessa hot spots sammanföll delvis med de hot spots som Niras noterat. PhytoEnvitech bedömde att marken runt dessa hot spots var måttligt förorenad.

3. Gislaved Energi AB 2017 (9:273) utförde en mindre lokal sanering i nordöstra hörnet av vårdcentralen i samband med fjärrvärmearbete.

4. Älmby entreprenad 2018 (Anderstorp 9:233). I samband med rivningsarbetet av ICA-butiken 2018 genomfördes en inventering avseende hälso- och miljöfarliga material i byggnaden. Inventeringen visade på att det förekommit asbest i källaren i det sammanbyggda bostadshuset och i avloppsrör. Kablar med bly fanns även i dessa bostäder. Bostadshuset var utrustat med oljetank och två oljepannor. Jordprovtagning och analys av bl.a. oljeparametrar har senare utförts i två provpunkter vid läget för det f.d. bostadshuset, se VOS undersökning gällande området närmast Storgatan/Kvarngatan.

5. Golder Associates AB (2007) (Anderstorp 9:313) genomförde en miljöteknisk markundersökning på fastigheten. Provtagning utfördes i sju punkter varav fyra för jordprovtagning och tre för grundvattenprovtagning. Inga petroleumföroreningar påträffades i jord eller grundvatten och samtliga byggnader tillhörande bensinstationen är rivna och cisternerna borttagna. Objektet finns med i Länsstyrelsens EBH-databas och uppdaterats 2020-09-15 till status: Inventering avslutad – ingen åtgärd. Objektet har riskklass 4, med motivering utifrån utförd undersökning: *Resultaten föranleder, enligt*

Golder, inga ytterligare undersökningar/ åtgärder eftersom någon petroleumförorening inte påträffats och samtliga installationer är rivna. Provtagning (2023) i ett grundvattenrör direkt utanför fastighetens nordvästra hörn har inte heller visat några indikationer på oljeförorening grundvattnet nedströms fastigheten.

6. WSP Environmental 2003 (Anderstorp 9:54). Fastigheterna Anderstorp 9:53 och 9:54 har genomgått schaktsaneringar (år 2001 resp. 2003) ner till dåvarande mindre känslig markanvändning med grundvattenskydd (MKM GV). Schaktsanering utfördes med avseende på tungmetaller (zink, bly, järn, kadmium, koppar, krom) och cyanider ned till 154 m.ö.h. (<2 m under markytan). Sanering på större djup bedömdes vara för kostsamt och exponeringsriskerna små, varför förorenat jordmaterial (lera) kvarlämnades. Schakterna återfylldes med uppschaktade massor som klarade kravet för MKM GV och ovanpå detta tillfördes ren sand. Den kvarvarande restföroreningen bedömdes vara mycket begränsad i utbredning och volym. Vid undersökningar inför och i samband med saneringarna analyserades inga prover med avseende på klorerade lösningsmedel.

7. Vatten och Samhällsteknik (VOS) 2019-2020 (Anderstorp 2:973, 9:287 och 9:233). Under våren 2019 genomfördes en trädvedsprovtagning i 16 träd längs Anderstorpaåns södra strandkant från västra delen av fastigheten Anderstorp 9:56 till östra delen av Anderstorp 9:287. Vedkärnorna analyserades på laboratorium med avseende på klorerade lösningsmedel och dess nedbrytningsprodukter. Inga halter kunde påvisas över rapporteringsgränsen i något av proverna. Metoden används som screeningmetod för att påvisa eventuella flyktiga föroreningar i grundvattnet. Under 2020 utförde VOS miljötekniska markundersökningar i två omgångar av jord, grundvatten, ytvatten (Anderstorpaån) och porgas inom det aktuella området. Undersökningarna har redovisats i två separata rapporter, en för det planerade parkområdet mellan ån och vårdcentralen och en för området närmast Storgatan och Kvarngatan. Omarbetade planscher redovisades i samband med att provtagningsplanen togs fram för den kompletterande undersökningen utförd 2023. Jordanalyser (metaller och PAH) redovisades för varje halvmetersnivå och en volymmodell för bedömda förorenade fyllnadsmassor norr om vårdcentralen togs fram.

En riskbedömning gjordes för respektive delområde baserat bl.a. på framtagna platsspecifika riktvärden. Vid en sammantagen riskbedömning bedömdes att det finns ett behov av riskreduktion i området mellan den befintliga vårdcentralen och ån för att framför allt säkerställa markecosystemets funktion i marklagren 0-1,5 m men även för att reducera den teoretiska risken för exponering av föroreningar på nivån 0,5-1,0 m.u.my. Det bedömdes däremot inte finnas ett generellt behov av riskreduktion i området närmast Storgatan/Kvarngatan.

Uppföljande grundvattenprovtagning har även utförts i två rör (PFAS och PAH samt tri) vid ett tillfälle våren 2022.

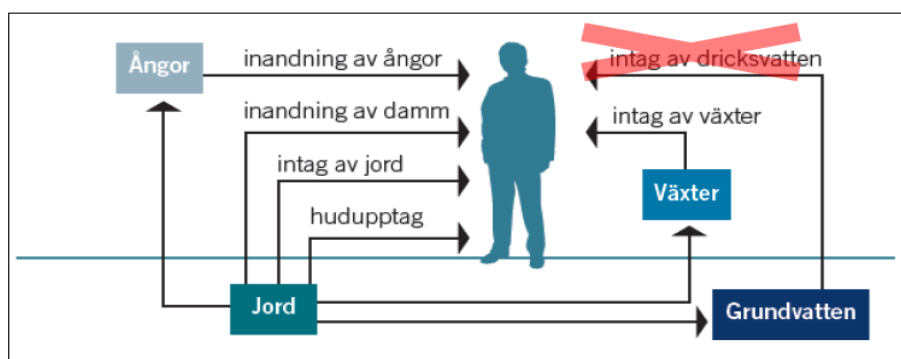
Fältundersökningar 2023

Fältundersökningar med provtagning av jord och bedömning av jordlagerföljder (29 punkter), grundvattenprovtagning (11 punkter), provtagning av porgas (8 punkter), provtagning av inomhusluft (2 punkter) samt av dricksvatten (1 punkt) har utförts av VOS under augusti månad 2023. Provpunkternas lägen har baserats på identifierade kunskapsluckor och den konceptuella modellen. Totalt antal prover som skickades för analys: jordprover 61 st., grundvattenprover 11 st., porgas 8 st., inomhusluft 2 st., dricksvatten 1 st. Analyser har utförts av ackrediterat laboratorium. Val av parametrar för analys har baserats i huvudsak på uppgifter från tidigare verksamheter och tidigare undersökningar.

Bedömningsgrunder

För bedömning av analysresultaten avseende miljöfarliga ämnen i jord används Naturvårdsverkets (NV:s) generella riktvärden för förorenad mark. Riktvärdena är utarbetade för två typer av markanvändning: känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) och är främst avsedda att användas i samband med förenklad riskbedömning av förorenade områden. Värdena anger en nivå under vilken risker för negativ påverkan på människors hälsa eller miljön vid angiven markanvändning inte bedöms föreligga.

Den planerade markanvändningen (bostadsmark) bedöms bäst motsvara känslig markanvändning. Platsspecifika riktvärden (PSRV) har tagits fram för att beakta lokala skyddsvärden, undersökningsområdets specifika planerade markanvändning och de risker som föreligger av denna användning, i syftet att de ska utgöra en del av underlaget till en riskbedömning för hela planområdet. Platsspecifika riktvärden har tagits fram för de parametrar som detekterats vid undersökningarna utförda 2023 eller tidigare genomförda undersökningar och för vilka det finns generella riktvärden. Utgångspunkten var att framtagna PSRV gäller för all jord inom hela planområdet oavsett jorddjup.



Exponeringsvägarberäkningen för PSRV jämfört med NV:s generella riktvärdesmodell för hälsorisker.

Resultat kompletterande undersökning 2023. Analysresultat jord

Fyllnadsmassor bestående av främst sand, silt och/eller grus påträffades i samtliga borrhäls punkter förutom en punkt. I 17 provpunkter noterades inslag av avfallsrester såsom tegel och/eller asfalt i fyllningen, i sex punkter noterades slagg och/eller gjutsand och i en punkt noterades betong. Även mindre mängd metall påträffades i tre punkter samt doft av olja i en punkt. Av sammanställningen i miljötekniskundersökningen framgår att halter $\geq$ generella KM-riktvärden eller PSRV har påvisats i 27 av 61 analyserade prover fördelat på 19 av de 29 jordprovpunkterna från år 2023. Ämnen som uppmätts i halter som överstiger KM-riktvärden eller PSRV i minst ett samlingsprov är tungmetallerna arsenik, barium, bly, kadmium, kobolt, koppar, kvicksilver, nickel och zink samt alifater C16-C35, aromater C10-C16, aromater C16-C35, PAH-M och PAH-H. Lägre halter, under KM/PSRV-riktvärden, har påvisats avseende flertalet analyserade metaller i samtliga punkter, avseende alifater/aromater i 13 punkter samt avseende PAH:er i 22 punkter. Övriga analyserade ämnen, BTEX och PCB har inte detekterats i halter över laboratoriets rapporteringsgränser.

Analysresultat grundvatten

Djupet till grundvattenytan i samtliga undersökta grundvattenrören har uppmätts till ca 1,2–2,2 m.u.my. Utifrån uppmätta grundvattennivåer bedöms grundvattenströmningens inom undersökningsområdet vara riktad ungefär åt nord/-nordvästlig riktning, mot Anderstorpån. Ett av fem analyserade grundvattenprover avseende summa PFAS I har uppmätts i halt strax över SGU:s tröskelvärde för grundvattenförekomster. I ett rör har bly uppmätts i förhöjd halt jämförts mot SGU:s tröskelvärde, i samma punkt har även koppar förhöjd halt. Låg halt av 1,1,2-trikloreten respektive 1,1-dikloreten har påträffats i två rör. I ett rör har även cis-1,2-dikloreten påträffats i låg halt. Härutöver låga halter, motsvarande mindre allvarligt föroreningsstillstånd, har påvisats avseende metall i samtliga punkter.

Analysresultat porgas

Sammanställning av analysresultat från porgasprovtagningen redovisas i miljötekniskundersökningen. Av resultatsammanställningen framgår att inga halter av klorerade alifater har uppmätts.

Analysresultat inomhusluft

Sammanställning av analysresultat från provtagningen av inomhusluft redovisas i miljötekniskundersökningen. Av resultatsammanställningen framgår det att låga halter av bensen, toluen, etylbensen, o-xylen, m/p-xylen, summa xylen, triklormetan och tetraklormetan har uppmätts i båda punkterna. Uppmätta halter är långt under använda riktvärden.

Analysresultat dricksvatten

Av analysresultatet framgår det att inga klorerade alifater har detekterats. Fullständiga analysrapporter från laboratoriet redovisas i miljötekniskundersökningen.

Föroreningssituationen

Sammantaget indikerar föroreningsbilden att troliga källor till de förhöjda halterna i jorden är tillförda fyllnadsmassor. Markmiljön är den styrande parametern för PSRV för de flesta föroreningsparametrar. Att testerna för jordprov delvis visar toxiska effekter för vissa växter och alger indikerar att metallhalterna inom området behöver reduceras för att funktionen i markecosystemet ska vara tillräcklig.

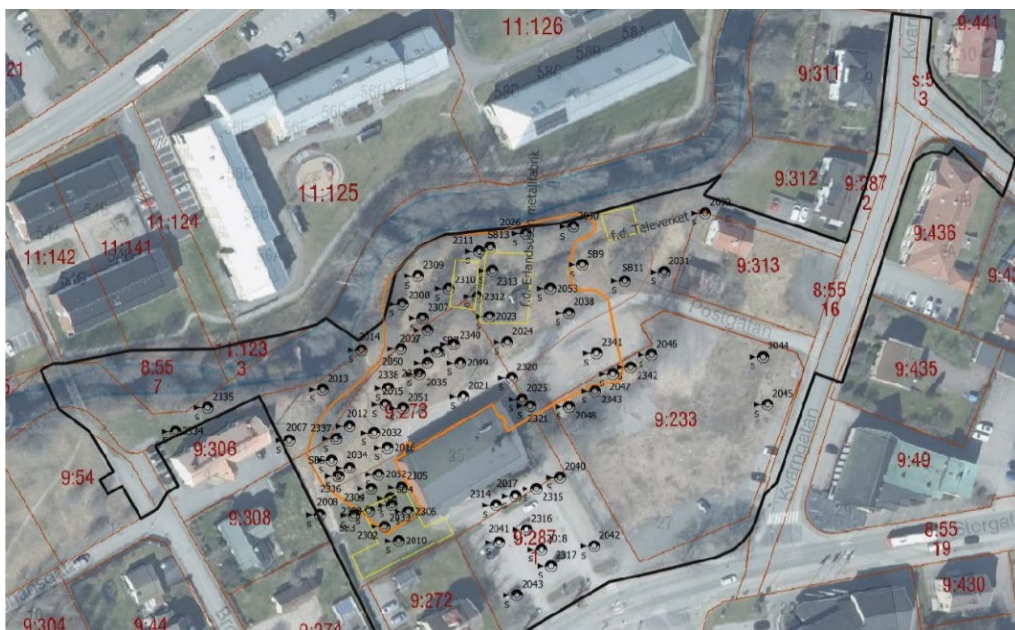
Grundvattenpåverkan bedöms vara relativt liten inom det undersökta området. Utifrån erhållna resultat bedöms inte de påträffade markföroreningarna påverka vare sig ytvattenförekomstens (Anderstorpaån) eller grundvattenförekomstens (Gislaved-Alabo) status. Någon anmärkningsvärd förekomst av klorerade ämnen i grundvattnet har inte kunnat påvisas i undersökningarna. Ingen betydande hantering av klorerade lösningsmedel bedöms därmed ha förekommit i de historiska industriverksamheterna på platsen.

Samtliga mätningar i medierna porgas, inomhusluft, dricksvatten och ytvatten i genomförda undersökningar visar på låga (under aktuella bedömningsgrunder) eller ej detekterbara halter av föroreningar.

Föroreningens utbredning

Markföroreningar, i huvudsak i fyllnadsmassor, utgör föroreningskälla inom det aktuella området. Figur nedan visar bedömd ytledes utbredning av sammanhängande förorenade fyllnadsmassor. Föroreningen begränsas undertill i huvudsak av underliggande naturliga jordlager. I ett fåtal provpunkter har spridning av förorening en bit ner i naturliga jordlager konstaterats. Anderstorpaån utgör en yttre gräns för den bedömda utbredningen norrut. Vidare utgör byggnad inom Anderstorp 9:273 (vårdcentralen) gräns för utbredning söderut. Den bedömda utbredningen bygger på noteringar i fält vid skruvprovtagning och provgrovsgrävning.

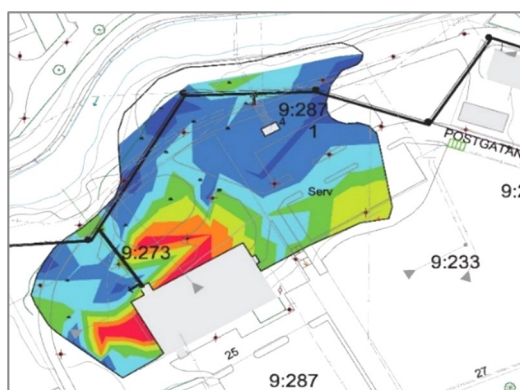
Strax utanför det avgränsade området har blyhalter över PSRV (men under KM) påvisats i fyllnadsmassor i några punkter. Halterna ligger i intervallet 22-41 mg/kg. Inga övriga föroreningshalter överstiger PSRV eller generella riktvärden i dessa punkter. De regionala bakgrundshalterna för bly i och runt Anderstorp (ca 15-20 km radie runt Anderstorp) varierar mellan 17-46 mg/kg. Påvisade blyhalter i nämnda provpunkter bedöms därför motsvara den regionala bakgrundshalten.



Bedömd utbredning av förorenade fyllnadsmassor inom planområdet (orange linje). VOS 2024, rapport "Kompletterande miljöteknisk markundersökning Planområde Anderstorp 9:233 m.fl."

Den sammantagna bilden är att fyllnadsmassor inom området längs Storgatan och Kvarngatan inte är generellt förorenade till skillnad från fyllnadsmassorna mellan vårdcentralen och Anderstorpåån. Det bedöms alltså inte finnas några sammanhängande förorenade delområden i söder och östra delen av planområdet.

Föroreningsmängden bedöms vara mycket begränsad. Baserat på bedömt djup för fyllnadsmassor/omrörda massor i respektive provpunkt har en volymsmodell tagits fram för det förorenade området, se figur nedan. Av de ämnen som påvisats i halter över PSRV räknas arsenik, bly och PAH som ämnen med mycket hög farlighet. Farligheten för koppar och nickel bedöms som hög och farligheten för zink anses vara måttlig.



Volymtabell		
Färg	Min Z	Max Z
Blå	0.00	0.50
Ljusblå	0.50	1.00
Ljusgrön	1.00	1.50
Grön	1.50	2.00
Gul	2.00	2.50
Orange	2.50	3.00
Röd	3.00	4.30

Volymsmodell
för de
förorenade
massorna

Föroreningsens spridning

Med den planerade markanvändningen bedöms förutsättningarna för föroreningsspridning via damning och erosion som mycket små eftersom större delen av ytan kommer att vara bebyggd, hårdgjord eller bevuxen med träd, buskar eller gräs. De spridningsmekanismer som är relevanta i detta fall är främst spridning till grund och ytvatten.

Den övergripande föroreningssituationen för planområdet kan sammanfattas med:

1. Tungmetaller och PAH:er har påträffats i större delen av området mellan ån och den befintliga vårdcentralen samt närmast väster om vårdcentralen. Föroreningarna finns i huvudsak i fyllnadsmassorna som bedöms vara generellt förorenade. Föroreningarna finns främst på nivån 0–1,5 m.u.my., men lokalt har djupare föroreningar påträffats.
2. De förorenade massorna är mycket heterogena. Uppmätta halter och representativa halter för hela området har inte varit möjligt att beräkna. Bly, koppar och PAH-H är de dominerande föroreningsparametrarna.
3. Skydd av markmiljön, intag av jord eller intag av växter är styrandeparametrar för PSRV för de dominerande föroreningarna och följande risker kan identifieras: Föroreningsnivån avseende tungmetaller (främst bly, koppar, Nickel och Zink) och PAH-H innebär troligen en viss risk för markmiljöekosystemet vilket också indikeras av resultaten av genomförda ekotoxikologiska tester. Risk för exponering av föroreningar vid intag av jord eller intag av växter inom det avgränsade förorenade området bedöms i praktiken inte vara så stor men kan inte uteslutas.
4. Utförda undersökningar visar på att merparten av fyllnadsmassorna mellan vårdcentralen och Storgatan/Kvarngatan inte är förorenade. Enstaka mindre punktkällor förekommer och föroreningsmängden bedöms vara mycket begränsad. Bedömningen grundas på samtliga utredningar och provtagningar som hittills har utförts.
5. Utförda undersökningar visar på att grundvattenpåverkan bedöms vara relativt liten inom det undersökta området. Enstaka halter över bedömningsgrunderna har uppmätts avseende PAH:er och PFAS. Spridningen av föroreningar till Anderstorpaån bedöms vara liten eller måttlig baserat dels på utförda grundvattenanalyser, dels på genomförda laktester i tidigare utredning.
6. Risk för påverkan på underliggande grundvattenförekomst kan inte uteslutas men merparten av det lokala grundvattenflödet antas strömma direkt mot närrecipienten. I den mån föroreningar skulle nå det djupare grundvattnet är utspädningsfaktorn mot den teoretiska uttagsmöjligheten så stor att skydd av grundvatten inte är en styrande parameter för någon förorening inom området. I praktiken ligger dessutom närmaste dricksvattentäkt ca 7 km uppströms.
7. Föroreningssituationen i jord under den nuvarande vårdcentralen har inte kunnat undersökas vid detaljplanens framttagande. Den befintliga byggnaden är i bruk och provtagning bedöms riskera att förstöra bebyggelsen, befintliga ledningar, mm. Samtliga mätningar i medierna porgas, inomhusluft och dricksvatten i de genomförda undersökningarna visar på låga eller ej detekterbara halter av föroreningar. (rapport

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, VOS, 2023).

Kommunen utgår från att under vårdcentralen är det samma typ föroreningar som i övriga fyllnadsmassor runtom vårdcentralen, vilka har undersökts. Spridningsrisken från föroreningarna under vårdcentralen bedöms av kommunen som liten, vilket grundas på provtagningsresultat, som visar att föroreningarna inom området ligger fast. (rapport *Kompletterande miljöteknisk markundersökning, VOS, 2023).*

Övergripande åtgärds mål

Området ska kunna utnyttjas för bostadsändamål. Eventuella risker för de boende från föroreningar i mark och grundvatten ska vara på lågrisknivå. Yt- och grundvattenförekomsterna ska inte påverkas negativt. En fungerande markmiljö ska återskapas (markens ekologiska funktion). Skyddsnivån i marken ska motsvara en nivå där marken kan uppfylla de funktioner som förväntas vid planerad användning av området och för att skydda miljön. Det bedöms finnas ett behov av riskreduktion inom det sammanhängande området med förorenade fyllnadsmassor (bilder på sida 60, området markerat med orange, samt volymsmodell för de förorenade massorna) för att framför allt säkerställa markecosystemets funktion men även för att reducera risken för exponering av föroreningar via intag av jord eller växter på nivån 0 -1,0 m.u.my.

Tänkbara åtgärdsalternativ för det avgränsade förorenade området

1. Schaktning och borttransport av all föroreningskälla (maxalternativet)

Den relativt ytliga föroreningen medför en förenklande och kostnadsreducerande omständighet vad beträffar schaktalternativet. Samtliga jordmassor med föroreningshalt över PSRV bedöms vara möjliga att schakta bort. En renodlad urgrävning av hela föroreningen utgör därmed max alternativ. En nackdel är att schaktningen i sig kan medföra risk för exponering samt spridning av föroreningar. Uppschaktade massor kan vara att betrakta som avfall och måste omhändertas som sådana vilket kan kräva omfattande transporter till behandlingsanläggning. Grundvattenytan är ytlig vilket gör den djupare delen av schakten mer komplicerad. Schakt under grundvattenytan innebär arbete med grundvattensänkning. Grundvattennivån fluktuerar inom området. Anderstorpaåns direkta närhet kommer att ha en negativ effekt på försök att reducera de inströmmade vattenmängderna i schakten. Det uppumpade grundvattnet kan innehålla partikelbundna föroreningar från schakten. Grundvattensänkningen innebär att man bör kalkylera in behovet av rening av det uppumpade vattnet samt även risk för en vattenburen föroreningsspridning.

2. Övertäckning med naturliga jordar eller konstgjorda material

Det primära syftet med denna metod är att minska exponeringsvägarna, främst för de människor som vistas i området. Föroreningsspridningen ner

till grundvattnet minskar eftersom en del av nederbörds mängden leds bort. Övertäckning kan innebära ett skyddande lager av rena jordmassor eller ett skyddande, tätande och avgränsande lager med exempelvis geomembran. Förorening har påträffats mycket ytligt inom hela det avgränsade området. En övertäckning med skyddande lager skulle därmed i princip behöva läggas på befintlig markyta. Övertäckningen skulle behöva konstrueras med lutningar för att säkerställa avrinning från området och den framtida markanvändningen på täckningen skulle behöva begränsas för all framtid. Skyddet av mark och grundvatten skulle endast delvis förbättras då föroreningen tillåtas ligga kvar på samma plats. Skydd av markmiljö och grundvatten är styrande för flera av de förorenade ämnen som påträffats. I praktiken skulle alternativet motsvara att en mindre ”deponi” anläggs i direkt anslutning till framtida bostäder.

3. Schaktning och jordtvättning in situ

Jordtvätt används i första hand på massor som har grävts upp varför denna metod måste kombineras med urschaktning och återfyllning. Fördelen är att kostnader och negativa effekter från transportarbetet delvis kan undvikas. Jordtvätt är särskilt lämpligt för metaller. Restprodukten behöver transporteras bort för att deponeras. Undersökningarna har visat att jordmaterialet på platsen är mycket heterogent. De uppschaktade fyllnadsmassorna behöver därmed i stor utsträckning sorteras inför jordtvätten. Sorteringen är utrymmeskrävande och kommer att innebära en spridningsrisk via exempelvis damning. Det finns en risk att det i praktiken endast är en begränsad volym av de förorenade massorna som kan tvättas.

4. En partiell urgrävning med övertäckning med naturliga jordar

En kombination av ovanstående metoder skulle vara tänkbart, t.ex. att gräva ur det översta lagret av föroreningar. Den djupare föroreningen skulle kunna lämnas kvar och övertäckas med rena återfyllnadsmassor. Ett rimligt krav för en sådan åtgärd är att det skyddande lagret är minst en meter mäktigt. Kravnivån är ett generellt antagande utifrån bland annat risken för fysikalisk påverkan från människor och djur, djup för rotsystem samt tjäldjup. Grundvattennivån skulle kunna begränsa nyttan med att gräva djupare. Schakt under grundvattenytan medför kostnader med transportarbete och länsvattenhantering och ökad risk för föroreningsspridning.

Kostnader åtgärdsalternativ

Alternativ A (maxalternativet) utgörs av en total urgrävning av de förorenade fyllnadsmassorna inom det avgränsade området. Bedömda kostnader ligger på ca 13 900 000 kr.

Alternativ B (undantas schakt under grundvattenytan). Bedömda kostnader ligger på ca 12 300 000 kr.

Kostnad för sanering av marken under vårdcentralen bedöms av kommunen ligga på en proportionell nivå med ovan kostnader och därmed acceptabel.

Förändringar.

Förslag till åtgärd. Rekommendationer för fortsatt arbete.

Den åtgärd som kommunen förordar är en partiell urgrävning med övertäckning med naturliga jordar. Urgrävning av det översta lager av föroreningar utförs ner till grundvattenytan; djupare urgrävning utförs på delar av området där höga halter av föroreningar förekommer. Den kvarvarande djupare föroreningen kan lämnas kvar och övertäckas med rena återfyllnadsmassor. Grundvattennivån har utifrån såväl miljötekniska som geotekniska undersökningar antagits till ca 1,5 m.u.my. Den har dock konstaterats fluktuera mycket. Arbetena kan planeras på sådant sätt att de utförs när grundvattennivån är som lägst, vilket generellt inträffar i slutet på det hydrologiska året, dvs. i augusti-september.

Behandlingsåtgärder för förorenad mark ska utföras inom följande områden:



Områden där åtgärder planeras. Planområdesgräns redovisas med röd linje.

1. Det avgränsade förorenade området (markerat med orange i bild ovan) ska saneras först. Den exakta avgränsningen mot den befintliga vårdcentralen samt detaljerna för hur saneringen ska utföras bestäms i samband med att anmälan om avhjälpandeåtgärder handläggs av tillsynsmyndigheten. Efter detta område är åtgärdat, kan startbesked för kvarteret Bastuberget beviljas och ny bebyggelse utförs här. Vårdcentralens verksamhet ska kunna flytta i Bastubergets lokaler.

2. Marken under den nuvarande vårdcentralen (markerat med grön i bild) ska saneras i samband med rivning. När vårdcentralen rivs ska

kompletterande undersökning utföras under befintlig byggnad för att ta reda på föroreningsituationen. Sanering under vårdcentralen bedöms kunna hanteras genom miljökontroll i samband med entreprenad. Vid en ansökan om rivningslov ska en rivningsinventering lämnas till kommunen. Det ska redogöras för byggnadens uppbyggnad, historisk användning samt vilka material som identifierats och hur avfallsfraktionerna ska omhändertas. Att det finns en vårdcentral och tandvårdsklinik i den befintliga byggnaden medför även risk att kvicksilver kan finnas kvar i golvbrunnar och avloppsrör. En anmälan om sanering av kvicksilver i avloppsrör lämnas in innan arbetet påbörjas.

3. De enstaka mindre punktkällorna i provpunkterna inom parkeringen söder om vårdcentralen (markerat med blått i bild ovan) är inte avgränsade i detalj men föroreningsmängden här bedöms vara mycket begränsad. Punktkällorna ska hanteras genom miljökontroll i samband med entreprenad. Inom resterande områden inom planområdet (förutom de ovan-nämnda) bedöms av kommunen att föroreningsmängden är mycket begränsad och att det inte finns något åtgärdsbehov. Bedömningen grundas på samtliga utredningar och provtagningar som hittills har utförts.

Saneringens tillvägagångsätt

Rivning av asfalts-, sten-, och platt-ytor utförs. Plattor sparas för återanvändning. Staket demonteras. Rövning eller provisorisk omplantering av buskar utförs. Större träd tas ner. En skyddsvärd ek växer vid den västra gränsen till det föreslagna saneringsområdet; enligt riktlinjer för skydd av träd vid grävarbeten bör schakt inte utföras inom kronans dropplinje. Separat schakt utförs för att särskilja ett översta skikt av uppenbart tillfört krossmaterial till överbyggnadslager under hårdgjorda ytor eller i ledningsgravar. Avbaning utförs av mulljord med hög TOC-halt. Fyllnadsjord med föroreningshalt som överstiger PSRV schaktas ur inom hela det avgränsade området. Samtliga massor innanför den bedömda utbredningen av förorening ska hanteras som förorenad jord och transporteras bort. En riktad urgrävning utförs vid de på förhand utpekade punkterna med jordmassor med föroreningshalt över gräns för farligt avfall. Det urgrävda området återfylls med tillförda rena jordmassor så att minst en meters mäktighet finns till den lämnade förorenade jordvolymen. Marknivån återställs. Uppschaktning av massor samt lastning av massorna på lastbil och borttransport från saneringsområdet utförs i en följd. Samtliga schaktmassor som uppkommer inom projektet förutsätts transporteras till avfallsanläggningen Flishult i Vetlanda. Där kan materialet sorteras, behandlas, provtas och eventuellt återanvändas som konstruktionsmaterial. Vissa mindre delvolymmer av fyllnadsmaterialet bör särskiljas i samband med urschaktningen:

– Den översta vegetationsjorden inom vissa delområden bedöms kunna tas

av som ett separat skikt i inledande skede. Bedömning är att denna volym utgör cirka 700 m³. Den avtagna volymen måste provtas enhetsvis då undersökningar har visat att även det ytliga mullskiktet lokalt kan innehålla halter över PSRV främst med avseende på koppar, zink och PAH-H.

Provtagningsresultaten får avgöra om och hur massorna kan användas.

– Tillfört krossmaterial som påträffas överst i körytor bedöms kunna särskiljas okulärt, provtas och kunna återanvändas. Bedömning är att denna volym utgör cirka 300 m³.

– Föreningen har konstaterats vara heterogen. Kompletterande undersökningar i syfte att avgränsa konstaterade föroreningar med halter över gränsvärde för farligt avfall skulle kunna göras. Samt en förtätning av provtagningen inom den asfalterade parkeringen i öster där föreningens beskaffenhet skiljer sig något åt. Kompletterande undersökningar avseende TOC halt i jordlagrens översta skikt samt lakanalyser ska utföras på del av jord med högst föroreningsgrad.

– Jord förorenad i halter över riktvärdet för farligt avfall ska urschaktas och omhändertas särskilt. Urschaktning av FA-jordar utförs även under grundvattenytan. Fyllnadsjord med föroreningsinnehåll överstigande gränsen för farligt avfall utgör sannolikt en begränsad volym, som sammantaget uppskattas till cirka 350 m³. För enkelhetens skull antas att samtliga uppgrävda fyllnadsmassor transporteras till avfallsanläggningen Flishult och där på nytt utreds och provtas innan slutligt omhändertagande avgörs.

– Fortsatt kontroll av grundvattenytan samt en längre mätserie ska göras för hela förslagna åtgärdsområdet, när saneringen genomförs.

Konsekvenser. Ställningstagande

Det konstaterade förorenade området som behöver saneras markeras med orange i bild på sida 65 och återspeglas i plankartan genom egenskapsytor och egenskapsbestämmelser. Den större delen av det förorenade området ligger inom parkmark och regleras i plankartan med egenskapsyta samt egenskapsbestämmelse "skydd2: markförorening ska avhjälpas." Inom delar av allmän platsmark "Gata" och "Torg" som är förorenade ska inte marklov beviljas förrän markförorening som ligger inom egenskapsytan avhjälpes. Inom mindre delar av Bastubergets kvarter som omfattar förorenad mark regleras det att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän markförorening inom egenskapsytan samt markförorening inom det området markerat med "skydd2" avhjälpes. Inom resterande del av kvarteret Bastuberget, som ligger utanför det avgränsade förorenade området, införs planbestämmelsen om att startbesked inte ska beviljas förrän markförorening inom det området markerat med "skydd2" avhjälpes. Det antagna förorenade området under vårdcentralen markeras med grönt i bild på sida 65 och återspeglas i plankartan genom egenskapsytor och egenskapsbestämmelser som ser till att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän markförorening inom egenskapsytan samt

markförorening inom det området markerat med "skydd2" avhjälpes. Kvartersmarker "PEI" samt "P" regleras med bestämmelse om att markförorening i punktkällor ska hanteras genom miljökontroll i samband med entreprenad.

Grävning/schaktning inom de samtliga förorenade områdena ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Med föreslagna åtgärder bedöms marken vara lämplig för det ändamålet som detaljplanen möjliggör, utan konsekvenser på människors hälsa eller miljön.

Brand- och explosionsrisk

Öster om planområdet finns en automatstation för drivmedel. Avstånd mellan påfyllningsanordning och plangräns uppgår till ca 260 meter vilket bedöms som tillräckligt för att inga riskminimerande åtgärder behövas vidtas.

Farligt gods

Riksväg 27 är den rekommenderade väg för farligt gods som ligger närmast området. Transportvägar för farligt gods har normalt ett utredningsavstånd på 150 meter. Eftersom detta avstånd överstigs med god marginal bedöms transporter av farligt gods på väg 27 inte utgöra en risk för planområdet.

Förutsättningar för räddningsinsats till planområdet

Räddningstjänsten Gislaved – Gnosjö har en heltidsstyrka I+4, placerad i Mossarpsområdet mellan Gislaved och Anderstorp. Den har en anspänningstid på 90 sekunder och en insatstid på 10 minuter inom tätbebyggt område. En insats med inriktning livräddning i planområdet skulle ske efter ca 8 minuter från att larmet går. Tillfartsvägar för räddningsfordon kan ske från två av varandra oberoende håll. Det finns tre brandposter i närheten av planområdet: på ca 130m avstånd nordöst; 70 m avstånd sydost; 100 m avstånd sydväst.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha konsekvenser, utifrån brand- och explosionsrisk. Planerad exploatering kan ske utan riskreducerande åtgärder.

Verksamhetsbuller

I närheten av planområdet finns det inga verksamheter som orsakar störningar. Den föreslagna exploateringen bedöms inte heller orsaka störningar i form av verksamhetsbuller för omgivningen. Under genomförandet kan eventuella buller kopplade till bygget uppstå. Vid markarbeten som ger upphov till vibrationer ska en riskanalys upprättas vid

byggskeden, som ska visa om och vilka åtgärder som krävs avseende markvibrationer.

8. Genomförandefrågor

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

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för all mark som utgör allmän plats (gator, torg, park och natur). Som huvudman äger kommunen ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Mark- och utrymmesförvärv

Ett markanvisningsavtal finns tecknat mellan kommunen och en extern exploatör i syfte att utveckla ett område som innefattar fastigheten Anderstorp 9:233. Exploateringsområdet är ungefärligt avgränsat och markerat i bifogad karta till avtalet, där avgränsningen innefattar fastigheten Anderstorp 9:233 samt även en mindre del av fastigheten Anderstorp 9:287. Medvetenhet finns i avtalet att exploateringsområdet kan utökas under planarbetet. Genom markanvisningsavtalet ger kommunen exploatören ensamrätt om förvärv av marken samt att förbereda marken för exploatering i enlighet med aktuellt detaljplaneförslag. Fastigheten ska kunna upplåtas för ändamålen: bostäder, parkering, centrumändamål, handel, kontor, vård. Kvartersmarken ska enligt blivande detaljplan överlåtas med äganderätt.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen äger större del av marken som planläggs som allmän plats.

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Inlösenkyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller (*Plan- och bygglagen, 6 kap 13 §*). Fastighetsägaren kan kräva inlösen när mark i en detaljplan läggs ut för vissa allmänna eller gemensamma ändamål. Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken (*Plan- och bygglagen, 14 kap 14 §*). Om kommunen använder sig av sin inlösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen. Detta innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av att marken löses in (*Plan- och bygglagen, 6 kap 17 §*).

Anderstorp 9:54 där marken planläggs som PARK kan styckas av och regleras i fastigheten Anderstorp 9:287.

Upplysning: Enligt lantmäteriet finns det avvikelser mellan s:8 samfällighetens utbredning i bildningsakten (akt 06-ANJ-90 från 1915) i jämförelse med hur den är uppregraderad i DRK, vilket kan påverka fastighetsbildningen.

Konsekvenser

I nedan tabell redovisas vilka konsekvenser planen får för varje berörd fastighetsägare.

<u>Fastighet</u>	<u>Fastighetsrättslig konsekvens</u>
Fastighet Anderstorp 9:233	Fastigheten planläggs som kvartersmark med användning CB och säljs av kommunen till privat exploatör. Tillsammans med del av Anderstorp 9:287 kan bilda en ny fastighet i exploatörens ägo.
Fastighet Anderstorp 9:287	En del av fastigheten planläggs som kvartersmark med användning P och kvarstår i kommunens ägo. En del av fastigheten planläggs som kvartersmark med användning PE ₁ och kvarstår i kommunens ägo. Resten av fastigheten förblir allmän platsmark i kommunens ägo. Delen av fastigheten Anderstorp 9:273 som planläggs som allmän platsmark kan överföras till Anderstorp 9:287.
Fastighet Anderstorp 9:273	En del av fastigheten planläggs som kvartersmark med användning CB och kan säljas av kommunen till privat exploatör. Den delen av fastigheten Anderstorp 9:273 som planläggs som allmän platsmark kan överföras till Anderstorp 9:287.
Fastighet Anderstorp 9:54	En del av fastigheten planläggs som allmän platsmark GATA ₁ och PARK och kan överföras till Anderstorp 9:287.
Fastighet Anderstorp 9:307	Fastigheten kvarstår i kommunens ägo som kvartersmark.
Fastighet Anderstorp 8:55	Del av denna fastighet som ligger inom detaljplanområdet kvarstår i kommunens ägo som allmän platsmark samt vattenområde.

Fastighet Anderstorp 11:123	Del av denna fastighet som ligger inom detaljplanområdet kvarstår i kommunens ägo som allmän platsmark samt vattenområde.
Fastighet Anderstorp 9:272	Fastigheten kvarstår i privat ägo.
Fastighet Anderstorp 9:313	Fastigheten kvarstår i privat ägo.
Samfällighet Anderstorp S:8	Del av samfälligheten som ingår i aktuell detaljplan planläggs som vattenområde, respektive allmän platsmark park och natur. Kommunen avser att köpa marken och samtal pågår med markägaren.

Servitut och ledningsrätt

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.

Inom planområdet finns befintlig ledningsrätt för gasledningarna.

Ansaret för att trygga rättigheten för övriga ledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske genom antingen ledningsrätt, servitut eller markavtal.

Det finns ett avtalsservitut 06-IM2-99-6490 och 6491.1 där Gislaveds kommun som ägaren till fastigheten Anderstorp 9:287 ges rätt att iordningställa och för gångväg nyttja ett område på Anderstorp 9:306. Ägaren till fastigheten Anderstorp 9:306 ska anpassa sin användning av servitutsområdet så att det är möjligt att gående passera utan hinder, dvs. inga staket eller dylikt får sättas upp som försvårar eller hindrar passage. Ägaren till fastigheten Anderstorp 9:306 ges rätt att nyttja mark för bilparkering avseende tre bilplatser på Anderstorp 9:307.

Konsekvenser

Ett u-område regleras i detaljplanen för de befintliga gasledningarna inom kvartersmarken P (parkering). Eventuella kostnader såsom flyttningar eller ändringar av befintliga gasledningarna bekostas av exploatören. Om det blir aktuellt att flytta gasledningarna är det viktigt att vara uppmärksam på att ledningsrätten för dessa inte följer med automatiskt. För att ledningsrättens läge ska ändras krävs en omprövning av ledningsrätten hos Lantmäteriet. I ledningsförrättning är det inte möjligt att besluta att en exploatör ska betala förrättningskostnaden, utan det går endast att besluta att ledningshavaren betalar. Ledningshavaren kan i nästa steg ge fakturan till exploatören.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar för vilka E.ON har rättighet tecknad med kommunen, bekostas av exploatören. Flytt av

ledningar för vilka E.ON Energidistribution AB inte har avtal eller annan överenskommelse tecknat med kommunen bekostas av ledningsinnehavaren. Aktuell detaljplan innebär ingen ändring för avtalsservituten 06-IM2-99-6490 och 6491.1. Staketet i gränsen mot Anderstorp 9:287 behöver flyttas/tas bort så att passage möjliggörs enligt servitutsområdet. Kommunen ombesörjer erforderlig flyttning av staketet, enligt villkor för servitut 1 i avtalet. Övriga stängslen mot ån, som ligger på kommunens mark, ska tas bort av fastighetsägaren till fastigheten Anderstorp 9:306. Den befintliga pumpstationen som ligger där ägaren till fastigheten Anderstorp 9:306 har rätt att nyttja mark för bilparkering på fastigheten Anderstorp 9:307 får ligga kvar tills den flyttas, vilket innebär inga ändringar för servitutets syften.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Åtgärder för att avhjälpa markföroreningarna ska utföras först. Marken återställs sedan till rimliga detaljprojekterade nivåer och grovterrasseras för framtida bebyggelse eller grönområde. Tekniska åtgärder som ska till för att planerad markanvändning ska vara lämplig ska utföras med hänsyn till befintliga ledningar samt till erosionsrisk vid åns kant. Skyddszonen utmed ån som detaljplanen säkerställer ska hållas fri från belastning med jordmassor samt tyngre trafik och ska bibehållas planterad. Den befintliga stödmuren vid åns kant ska finnas kvar och repareras där det behövs. Utförandet av bryggan vid åns kant ska göras med hänsyn till ledningarna som ligger i åns fåra. Bryggan ska utföras så att erosionsrisk tas hänsyn till och motverkas.

Elkablarnas läge ska säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Utbyggnad allmän plats

Kommunens tekniska avdelning är ansvarig för utbyggnad, skötsel och drift av gator, torg, gång- och cykelvägar, park- och naturområden som utgörs av allmän platsmark inom området.

Utbyggnad vatten och avlopp

Anslutning till vatten- och avloppsledningar finns i angränsande gator samt parkområde. De nya kvarteren kommer anslutas med ledningar till det befintliga allmänna vatten- och avloppsnätet. Dagvattenanläggningar ska byggas inom kommunägd mark och skötas samt driftas av kommunen.

Ekonomiska frågor

En exploatör har genom ett markanvisningsavtal med Gislaveds kommun tilldelats en yta inom detaljplaneområdet för att utveckla projektet Bastuberget. Kommunen tillsammans med exploatören ska svara för och bekosta framtagandet av detaljplanen inklusive utredningar. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt tecknat planavtal. Utöver dessa bekostar exploatören även samtliga övriga utredningar och eventuellt detaljerade undersökningar som är direkt kopplade till föreslagen byggnation inom exploateringsområdet, samt samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom exploateringsområdet och lantmäteriförrättningen för eventuell avstyckning och fastighetsreglering.

Planekonomi

Kommunens intäkter kommer från försäljning av exploateringsområdet för Bastuberget enligt markanvisningsavtalet. För att bygga ut området kommer kommunen att ha kostnader för detaljplan, åtgärder för avhjälpning av förorenad mark, utbyggnad, skötsel och drift av allmänna platser samt VA- och dagvattensystem. Saneringen kommer innebära uppskattade kostnader för kommunen på ca 12-14 miljoner kronor. Exploatören/exploatörerna kommer bekosta byggnation av de nya bostadskvarteren och deras utemiljöer inom kvartersmarken.

Planavgift

Planavgift för detaljplan och områdesbestämmelser används endast i de fall planavtal inte har tecknats. Generellt ska ingen planavgift tas ut vid bygglov. Undantag utgör de två privata fastigheterna Anderstorp 9:313 samt Anderstorp 9: 272, där planavtal inte har tecknats och därmed ska planavgift vid en exploatering enligt detaljplanen tas ut i samband med bygglov.

Drift allmän plats

Kommunens tekniska avdelning är ansvarig för skötsel och drift av all allmän platsmark inom området.

Drift vatten och avlopp

Kommunen är ansvarig för skötsel och drift av allmänna va-ledningar.

Gatukostnader

Gatorna inom planområdet är i stort sätt redan bebyggda. Kostnader för utbyggnad av gator samt gång- och cykelvägar inom allmän plats är kommunens tekniska avdelning ansvarig för.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och räknas från 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.

Tidsplan

Detaljplanen hanteras med ett utökat förfarande då planen bedöms vara av en stor betydelse för allmänheten. Beslutsordningen är att kommunens samhällsutvecklingsnämnd tar beslut om samråd, granskning samt godkännande. Antagandet av detaljplanen görs av kommunfullmäktige. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att den antagits, om inte den överklagas. Detaljplanen beräknas få laga kraft det fjärde kvartalet 2025. Utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark kan påbörjas när detaljplanen fått laga kraft och lov beviljats. Byggnation inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen fått laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats. Utbyggnad av Bastuberget skulle kunna ske 2028-2030.

Plankostnadsavtal

Kostnaden för detaljplanen tas ut via överenskommelseavtal mellan kommunens planenhet inom samhällsutvecklingsförvaltningen och kommunens kommunstyrelse (mark- och exploatering). Det finns plankostnadsavtal tecknat med extern exploatör för Bastuberget.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal finns tecknat mellan kommunen och en extern exploatör i syfte att utveckla ett område som innefattar fastigheten Anderstorp 9:233 och en mindre del av Anderstorp 9:287. Exploateringsområdet är ungefärligt avgränsat och markerat i bifogad karta till avtalet. Medvetenhet finns i avtalet att exploateringsområdet kan utökas under planarbetet. Tillgängligt område för exploatering beslutas vid antagande av detaljplanen. Fastigheten ska kunna upplåtas för ändamålen: bostäder, parkering, centrumändamål, handel, kontor, vård. Kvartersmarken ska enligt blivande detaljplan överlåtas med äganderätt.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av markanvisningsavtal

Genom markanvisningsavtalet är exploatören ansvarig för att bekosta eventuella utredningar och detaljerade undersökningar som är direkt kopplade till föreslagen byggnation inom exploateringsområdet. Exploatören ska även ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom det anvisade exploateringsområdet. Även anpassningar mot angränsande allmän platsmark bekostas av exploatören. VA-anläggningsavgift betalas av exploatören i samband med beställning av anslutningspunkt. Eventuella omläggningar av ledningar gällande VA, energi, och kommunikation som krävs för att exploateringsområdet ska kunna bebyggas bekostas av exploatören.

Anläggningsåtgärder som påverkar exempelvis kommunala gator och gång- och cykelvägar som är nödvändiga för att bebygga kvartersmarken ska ske i samråd med kommunen men bekostas av exploatören.

Markanvisningsavtalet följs upp av ett separat marköverlåtelseavtal gällande det anvisade exploateringsområdet för exploatören. Genom marköverlåtelsen och regleringarna i markanvisningsavtalet ansvarar exploatören för alla kostnader i samband med genomförandet av detaljplan i anvisat område.

Om företaget för exploatören går i konkurs eller på grund av andra anledningar inte kan genomföra åtgärder enligt markanvisningsavtalet kan markanvisningen tas tillbaka av kommunen. I det fall markanvisningen återtas av kommunen står exploatören för alla kostnader fram till denna tidpunkt. Kommunen kan sedan gå ut med ett nytt anbudsförfarande där intressenter får lämna förslag på möjlig byggnation inom exploateringsområdet. Genom en urvalsprocess kan kommunen sedan välja en ny exploatör bland inkomna förslag.

Kulturvärden

Bevarandekrav

Byggnaden inom planområdet med högt allmänt kulturvärde planläggs med varsamhetsbestämmelse, vilket innebär att eventuell förändring ska ske med varsamhet, men ombyggnation eller rivning av byggnaden kan tillåtas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Planens genomförande kan innebära prövning enligt fastighetsbildningslagen (FBL) samt prövning enligt miljöbalken.

För markarbete som t.ex. grävning eller fyllning inom markavvattningsföretaget ska anmälan göras hos Länsstyrelsen i Jönköpings län eller tillstånd sökas hos Mark- och miljödomstolen.

9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande

I detta kapitel finns en samlad beskrivning av konsekvenserna av detaljplanens genomförande.

Miljö- och hälsoaspekter

Genomförandet av detaljplanen ger liten miljöpåverkan. Därmed upprättas ingen miljökonsekvens beskrivning.

Bebyggelsen med högt allmänt kulturvärde skyddas med varsamhetsbestämmelse. Storgatans stadskaraktär värnas genom införda planbestämmelser.

De fysiska ingreppen i naturmiljöer p.g.a. den utvecklingen som detaljplanen möjliggör har låga naturmiljökonsekvenser. Naturvärdena som finns på plats har beaktats inom detaljplanen. Den befintliga grönytan längs ån planläggs som allmän plats "park" vilket säkerställer det allmänna intresset kring ån samt strandskyddets syfte. Växt-och djurliv inom planområdet bedöms inte påverkas negativt.

Kommunen ser positiva effekter på de sociala värdena. De föreslagna bostadskvarteren, lokalerna i markplanen samt torget och parken som mötesplatser kommer förbättra känslan av trygghet och tillgänglighet inom området.

Kommunen ser positiva effekter på de materiella värdena. Detaljplanens genomförande bedöms bidra till att vidareutveckla centrala Anderstorp och ett antal bostäder och arbetsplatser skapas. Utökning av bostäder bedöms stärka de befintliga verksamheterna som ligger utmed Storgatan samt underlaget för befintlig närliggande kollektivtrafik.

Riskerna för människors hälsa och miljön bedöms ha beaktats i detaljplanen. Åtgärder säkerställs för att befintliga markföroreningar avhjälpas innan nybyggnation så att området ska kunna utnyttjas för bostadsändamål.

Eventuella risker för de boende från föroreningar i mark och grundvatten ska vara på lågrisknivå. Yt- och grundvattenförekomsterna ska inte påverkas negativt.

Erosionsrisken motverkas genom föreslagen skyddszon närmast åns kant som inte ska belastas med jordmassor eller tung trafik och som ska behållas planterad.

Lämplig dagvattenhantering, föreslagna åtgärder mot skyfall samt mot översvämning från Anderstorpån medför till en lämplig markanvändning.

Sociala aspekter

Området ligger centralt inom Anderstorp, utmed huvudstråket Storgatan. Förtätning genom de föreslagna bostadskvarteren med lokaler i markplan

kommer skapa mer befolkning som kommer vistas där. Gång- och cykelkopplingarna mellan Storgatan, Ågatan och längs Anderstorpån kommer skapa nya flöden inom området och åka tillgängligheten. Ån kommer vara mer synlig och området mer välbesökt. Grönområdena längs ån kommer få karaktären av en välskött stadspark. Utemiljön ska genomföras på ett lustfyllt sätt och inbjuda till kontaktskapande mellan människor i alla åldrar. Bryggan ska förse med belysning och ska vara en trygg plats för människor att vistas på. Bastuberget är tänkt som ett flergenerationsboende där bostäder riktade mot seniorer blandas med barnfamiljer och unga vuxna. Ett varierat område med liv och rörelse kan skapas. Aktiverade innergårdar skapar trygghet i kvarteret.

Barnperspektiv

Vid framtagandet av visionen *Bro till bro* har medborgardialoger genomförts med bland annat barn och unga. I dessa dialoger har önskemål bland barnen varit främst grönytor och cykelvägar längs ån och även sportytor, skatepark, basketplan och lekplats i anslutning till Anderstorpån. Majoriteten tyckte att det är mycket viktigt att kunna känna sig trygga i området.

Förändringar. Konsekvenser.

Planförslaget innebär att bostadsbebyggelse möjliggörs på kvarteren som är belägna i närhet till parkområde, med goda förutsättningar för lek och rekreation. Inom kvartersmarken ska friytor i tillräckligt utsträckning finnas för barn att leka och mötas. Delar av planområdet säkerställs som allmän platsmark "park" vilket innebär att barnen kommer få utökad möjlighet till grönytor, sittplatser och miljöer för rörelse. Önskemålet om grönytor och cykelvägar nära ån tillgodoses genom planförslaget.

10. Detaljplanens regleringar

Plankartan är upprättad efter Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Planen följer även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8, dessa ska tillämpas inför detaljplanens antagandeskede.

Användning av mark och vatten

Allmän platsmark **Gata**

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Reglerad markanvändning säkerställer befintlig användning på delar av Storgatan och Kvarngatan.

Allmän platsmark **Gata₁ – lokalgata**

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Reglerad markanvändning säkerställer befintlig användning på Postgatan och Brostigen.

Allmän platsmark **Torg**

Ett torg är en öppen plats som ofta har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Användningen medger att platsen används för torg med tillhörande verksamheter som till exempel torghandel eller serveringar. Även komplement som behövs för torgets funktion ingår, som kiosker, hållplatsskydd, parkeringsplatser eller toaletter. Reglerad markanvändning säkerställer att delar av ytan mellan exploateringskvarteren möjliggör gång- och cykeltrafik, uteserveringar i anslutning till lokalerna i markplan, sittplatser, marknad mm som är till allmänhetens gemensamma behov.

Allmän platsmark **Park**

Användningen ”park” ska tillämpas för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Reglerad markanvändning säkerställer att grönområdet utmed Anderstorpaåns södra sida ska finnas kvar.

Allmän platsmark **Natur**

Användningen ”natur” ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Användningen säkerställer att området norr om Anderstorpaån som ingår i detaljplanen och som ägs av kommunen bevaras som grönområde.

Kvartersmark **C - Centrum**

Användningen ”centrum” används för områden med kombinationer av olika verksamheter såsom handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor, lättare former av vård och hälsovård såsom vårdcentral och tandvård samt andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda. Reglerad markanvändning har i syfte att möjliggöra centrumändamål i de nya exploateringskvarteren samt på de två privata fastigheterna som ligger inom planområdet.

Kvartersmark **B - Bostäder**

Användningen ”bostäder” används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Reglerad markanvändning har i syfte att möjliggöra bostadsändamål i de nya kvarteren samt på de två privata fastigheterna som ligger inom planområdet.

Kvartersmark **E₁ - Transformatorstation**

Användningen ”tekniska anläggningar” används för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet. Reglerad markanvändning har i syfte möjliggöra placering av transformatorstation inom användningsområdet.

Kvartersmark **P - Parkering**

Användningen ”parkering” används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark.

Användningen parkering är nödvändig för att lösa parkeringsbehovet för besökarna till närliggande föreslagna centrumändamål samt parkändamål.

Vattenområde **W**

Vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. Reglerad markanvändning har i syfte att bevara en sträcka av Anderstorpån som vattenområde med öppen karaktär.

Vattenområde **W₁ - Bryggor**

Plan- och bygglagen ger möjlighet att reglera byggande i vatten. Det handlar om verksamheter som innebär att karaktären av öppet vatten finns kvar. Reglerad markanvändning har i syfte att möjliggöra anläggning av en brygga på en del av vattenområdet för att göra ån mer tillgänglig för allmänheten, för att underlätta för ett gång- och cykelstråk längs åns kant samt för att skapa en yta för vistelse och välbefinnande nära vatten.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats ”parkering”.

Regleringen ”parkering” på en del av GATA₁ möjliggör att denna del av Postgatan utformas som markparkering. Motiveringen är att parkeringsanläggningen behövs för att tillgodose parkeringsbehovet för

besökare till olika verksamheter inom planområdet. Detta i enlighet med 4 kap 5 § PBL. *(I en detaljplan ska kommunen bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.)*

Utformning av allmän plats "träd₁".

Regleringen om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk säkerställer att de skyddsvärda träden inom parkområdet samt utmed Storgatan ska skyddas. Motiveringen är att träden är värdefulla för att främja stadsbild och för att ge förutsättningar för ekosystemtjänster. Detta i enlighet med 4 kap 5 § PBL. *(I en detaljplan ska kommunen bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.)*

Utformning av allmän plats "skydd₁".

Bestämmelsen "skydd₁" på en del av parkområdet längs Anderstorpån reglerar att marken inom egenskapsytan inte får belastas med byggnader, jordfyllning, jordmassor, fordonstrafik och liknande. Motiveringen är att stabiliteten närmast ån inte ska påverkas. Bestämmelsen används för att skydda mot risker i samband med erosion. Detta i enlighet med 4 kap 5 § PBL. *(I en detaljplan ska kommunen bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.)*

Utformning av allmän plats "skydd₂".

Bestämmelsen "skydd₂" på en del av parkområdet längs Anderstorpån reglerar att markförorening ska avhjälpas och att grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Bestämmelsen reglerar åtgärder för att hantera markförorening. Detta i enlighet med 4 kap 5 § PBL. *(I en detaljplan ska kommunen bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.)*

Utformning av allmän plats "stödmur".

Bestämmelsen "stödmur" på en del av naturområdet norr om Anderstorpån reglerar att den befintliga stödmuren ska finnas kvar. Bestämmelsen används för att skydda mot risker och störningar som kan uppstå i samband med erosion. Detta i enlighet med 4 kap 5 § PBL. *(I en detaljplan ska kommunen bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.)*

Utformning av allmän plats "plantering".

Regleringen "plantering" på en del av parkområdet säkerställer att plantering ska finnas inom egenskapsområdet samt att ytan ska vara bevuxen med vegetation med tätt rotsystem för att motverka erosion. Bestämmelsen

används för att skydda mot erosion. Detta i enlighet med 4 kap 5 § PBL. *(I en detaljplan ska kommunen bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.)*

Utformning av allmän plats "gc-väg".

Bestämmelsen säkerställer att gång- och cykelväg ska finnas inom parkområdet söder om ån. Detta i enlighet med 4 kap 5 § PBL. *(I en detaljplan ska kommunen bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.)*

Upphävande av strandskydd "a₁".

Avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Regleringen a₁ innebär att Strandskyddet är upphävt. Regleringen säkerställer att strandskyddet upphävs på delarna av de allmänna platserna "Gata", Gata I respektive "Torg" som ligger inom strandskyddat område. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. I dessa fall föreslås strandskyddet upphävas eftersom marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta i enlighet med 4 kap 17 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.)*

Villkor för lov "a₂".

Regleringen säkerställer att marklov inte får ges för anläggning av allmän plats (Gata₁ samt Torg) inom egenskapsytan förrän markförening avhjälpes samt att grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Detta i enlighet med 4 kap 14 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälpes eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.)*

Ändrad lovplikt "a₃".

Regleringen säkerställer att marklov krävs även för fällning av de markerade träden inom egenskapsytan och att säkerhetsbedömning ska göras av en sakkunnig. Detta i enlighet med 4 kap 15 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma omfattningen av kraven på marklov.)* OBS! Denna bestämmelse ska ses ihop med bestämmelsen "träd₁".

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande ”Marken får inte förses med byggnad”.

Bestämmelsen om att marken inte får förses med byggnad längs Storgatan på fastigheten Anderstorp 9:272 reglerar att bebyggelsen ska ha minst samma indrag från gatan som befintliga hus utmed Storgatan, i syfte att bevara gatans karaktär. Prickmark mot angränsande mark i väst införs för att säkerställa att bebyggelse inte genomförs tätt intill denna mark. Detta stämmer med syftet att ta hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap 6 § PBL. *(Vid planläggning... ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.)*

Bestämmelsen om att marken inte får förses med byggnad längs Storgatan på fastigheten Anderstorp 9:233 reglerar att den tillkommande bebyggelsen inte ska komma närmare gatan än den befintliga trottoarens linje. Detta stämmer med syftet att ta hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap 6 § PBL. *(Vid planläggning... ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.)*

Regleringen om att marken inte får förses med byggnad längs Postgatan inom kvarteret Bastuberget införs för att den tillkommande bebyggelsen inte ska genomföras tätt intill Postgatan. Detta stämmer med syftet att ta hänsyn till behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap 6 § PBL. *(Vid planläggning... ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.)*

Regleringen om att marken inte får förses med byggnad i kvarteret där vårdcentralen ligger införs för att den tillkommande bebyggelsen inte ska genomföras tätt intill de allmänna platserna ”park”, respektive ”torg”, i syfte att säkerställa att friyor och markparkeringsplatser kommer finnas inom kvarteret. Detta i enlighet med 4 kap 11 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan.)*

Regleringen om att marken inte får förses med byggnad längs Kvarngatan på fastigheten Anderstorp 9:313 görs för att bebyggelsen ska ha samma indrag från gatan som befintliga hus utmed Kvarngatan. Prickmark mot angränsande marker i nord och syd införs utifrån god trafikmiljö aspekter. Prickmark mot angränsande parkmark i väst införs för att säkerställa att bebyggelse inte ska byggas tätt intill den allmänna platsen ”park”. Detta i enlighet med 2 kap 6 § PBL. *(Vid planläggning... ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.)*

Höjd på byggnadsverk "h₁" - högsta nockhöjd är 12 meter.

Bestämmelsen om att högsta nockhöjd är 12 meter reglerar bebyggelsens höjd inom egenskapsytorna i syfte att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera i skala med befintlig bebyggelse runt om och skapa ett vackert gaturum. Detta stämmer med syftet att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap 6 § PBL (*Vid planläggning... ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.*) samt 4 kap 16 § PBL. (*I en detaljplan får kommunen bestämma utformning av byggnadsverk.*)

Höjd på byggnadsverk "h₂- h₅" - högsta nockhöjd är på plankartan angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar bebyggelsens höjd inom egenskapsytorna. Detta stämmer med kommunens mål för bebyggelseutvecklingen i enlighet med 4 kap 11 § PBL. (*I en detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan.*)

Markreservat för allmännyttiga ändamål "u₁"

Avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Bestämmelsen "u₁" reglerar markreservat för allmännyttiga underjordiska gas ledningar inom markområde med användning P. Detta i enlighet med 4 kap 6 § PBL. (*I en detaljplan får kommunen bestämma markreservat för sådana ledningar som behövs för allmänna ändamål.*)

Takvinkel "o₁ 15,0 " - Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 15 grader.

Bestämmelsen reglerar att tak på huvudbyggnad på fastigheten Anderstorp 9:272, respektive på fastigheten Anderstorp 9:313 ska ha lutning. Detta stämmer med syftet att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap 6 § PBL (*Vid planläggning... ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.*)

Takvinkel "o₂ 15,0 " - Minsta takvinkel för sadeltak är 15 grader.

Bestämmelsen reglerar att sadeltak på ny bebyggelse inom egenskapsytan ska ha minsta lutning 15 grader. Detta stämmer med 4 kap 16 § PBL. (*I en detaljplan får kommunen bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.*) OBS! Denna bestämmelse ska ses ihop med bestämmelsen "f₂, takutformningen ska i huvudsak vara sadeltak".

Byggnaders användning "s₁"

Centrum endast i en plan ovan mark. Bestämmelsen reglerar centrumändamål i en plan ovan mark inom framtida bostadskvarteret där vårdcentralen ligger idag. Detta i enlighet med 4 kap 11 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma byggnaders användning.)*

Byggnaders användning "s₂"

Centrum endast i de två första våningarna ovan mark. Bestämmelsen reglerar centrumändamål endast i de två första våningarna ovan mark inom framtida bostadskvarteret Bastuberget. Detta i enlighet med 4 kap 11 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma byggnaders användning.)*

Byggnaders användning "s₃"

Parkeringsgarage ska finnas och det får byggas endast i en plan under torgets marknivå. Bestämmelsen reglerar att parkeringsgarage ska finnas och att det endast får byggas i en plan under mark inom framtida bostadskvarteret Bastuberget samt inom framtida bostadskvarteret där vårdcentralen ligger idag. Detta i enlighet med 4 kap 11 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma byggnaders användning.)*

Utförande "b₁"

Byggnader ska byggas radonsäkert. Bestämmelsen reglerar att inom framtida bostadskvarteret Bastuberget ska byggnader utföras radonsäkert. Detta i enlighet med 4 kap 16 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma utförande av byggnadsverk.)*

Utförande "b₂"

Lägsta färdigt golvhöjd för entréer är +156,5 m. Upp till denna nivå ska även fasaderna byggas översvämningssäkert. Bestämmelsen reglerar att inom kvarteren som hotas av översvämning ska byggnaderna utföras översvämningssäkert upp till 200-årsflöde översvämningsnivån. Detta i enlighet med 4 kap 16 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma utförande av byggnadsverk.)*

Placering "p₁"

Huvudbyggnad placeras i förgårdslinje, parallellt med huvudgatan, 6 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnad på nybyggnation inom egenskapsytan på fastigheten Anderstorp 9:272 endast får byggas parallellt med Storgatan, på 6 meters avstånd från denna. Detta stämmer med syftet att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden samt för att bevara gatans karaktär i enlighet med 2 kap 6 § PBL. *(Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på*

ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.)

Placering "p₂"

Byggnadens långa fasad placeras i användningsgräns mot Kvarngatan. Syftet är skapandet av intressanta gaturum mot Kvarngatan. Detta i enlighet med 2 kap 6 § PBL. *(Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.)*

Utnyttjandegrad "e₁"

Största bruttoarea bostäder är 9 200 m² inom användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra byggnation av ett max antal bostäder inom bostadskvarteret. Detta i enlighet med 4 kap 11 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma byggnaders omfattning över och under markytan.)*

Utformning "f₁"

Balkong och annan utkragande byggnadsdel är tillåten från 3,5 meter ovan mark och uppåt. Bestämmelsen reglerar form på delar av byggnadsverk, detta i enlighet med 4 kap 16 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.)*

Utformning "f₂"

Takutformningen ska i huvudsak vara sadeltak. Bestämmelsen reglerar form på delar av byggnadsverk, detta i enlighet med 4 kap 16 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk.)*
OBS! Denna bestämmelse ska ses ihop med bestämmelsen "Takvinkel – o₂ 15,0 Minsta takvinkel för sadeltak är 15 grader."

Varsamhet "k₁"

Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadmaterial, dekorativa tegeldetaljer, tak samt fönstersättning ska värnas. Fasad, tak, fönster och dörrar ska vid ombyggnation eller byte ersättas med likvärdigt material med samma egenskaper och kvalitet som de ursprungliga. Detta i enlighet med 8 kap 17 § PBL. *(Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.)*

Skydd mot störningar "m₁"

Dagvatten från parkeringsytorna ska renas. Detta i enlighet med 4 kap 12 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening.)*

Skydd mot störningar "m₃"

Markförorening i punktkällor ska hanteras genom miljökontroll i samband med entreprenad. Detta i enlighet med 4 kap 12 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening.)*

Skydd mot störningar "m₄"

Varje bostadslägenhet ska ha tillgång till balkong, uteplats eller gemensam uteplats där maximal ljudnivå och ekvivalent ljudnivå inte överstiger gällande riktvärdena vid uteplats. Detta i enlighet med 4 kap 12 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen.)*

Stängsel, utfart och annan utgång – "Utfartsförbud".

Bestämmelsen reglerar var utfart och annan utgång får, respektive inte får anordnas mot allmän plats, utifrån trafiksäkerhets aspekter. Detta i enlighet med 4 kap 9 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma om stängsel samt utfart eller annan utgång mot allmänna platser).*

Upphävande av strandskydd "a₄"

Avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Strandskyddet är upphävt. Regleringen säkerställer att strandskyddet upphävs på delarna av kvartersmarken som ligger inom strandskyddat område. Detta i enlighet med 4 kap 17 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.)*

Villkor för startbesked "a₅"

Startbesked får inte ges för byggnation förrän angiven åtgärd enligt planbestämmelse "skydd₂" är genomförd. Grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Detta i enlighet med 4 kap 14 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.)*

Villkor för startbesked "a₆"

Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markförorening inom egenskapsytan avhjälpits samt angiven åtgärd enligt planbestämmelse "skydd₂" är genomförd. Grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Detta i enlighet med 4 kap 14 § PBL. *(I en detaljplan*

får kommunen bestämma att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.)

Villkor för startbesked "a₇"

Startbesked får inte ges för anläggning av parkering förrän angivna åtgärder enligt planbestämmelser "m₁" och "m₃" är säkerställda. Grävning/schaktning inom området ska föregås av samråd med miljömyndigheten. Detta i enlighet med 4 kap 14 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.)*

Egenskapsbestämmelser för vattenområden

Upphävande av strandskydd "a₈"

Strandskyddet är upphävt. Strandskyddet upphävs inom användningsytor W₁ samt W₂. Detta i enlighet med 4 kap 17 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.)*

Genomförandetid.

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Illustrationer.

Illustrationslinje – strandskyddslinje (*blå linje*).

Illustrationstext – "För markområde med bestämmelse BC tas planavgift ut i samband med bygglov."



GISLAVEDS
KOMMUN

SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved

BESÖKSADRESS Storgatan 1 TELEFON 0371-810 00, kontaktcenter

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