



Detaljplan för del av Gislaved I:27 m.fl., simhall inom Gisleområdet i Gislaved

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Utökat förfarande
Beslutsprotokoll KF 2024-12-16
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

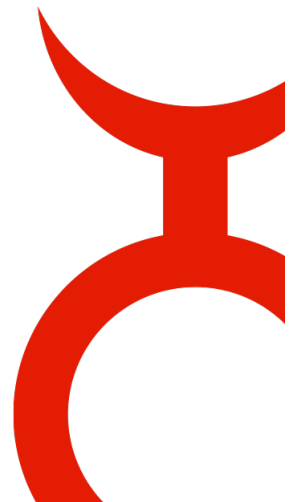
PLAN.2023.2

Planens beteckning: S228

Påbörjad 2023-03-21

Antagande 2024-12-16

Laga kraft 2025-12-11



Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Andrea Veres-Barbuta och stadsarkitekt Sven Hedlund på Samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

Medverkande i projektgrupp och i arbetet har varit medarbetare från följande förvaltningar: kommunstyrelseförvaltningen, samhällsutvecklingsförvaltningen, utbildningsförvaltningen 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 upprättas ett avtal för planens kostnader och ansvar. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Samhällsutvecklingsnämnden Gislaved, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

GRANSKNING 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	10
Planprogram och övriga planer	10
Detaljplaner	12
Riksintressen	13
Mellankommunala intressen	13
Andra värden	13
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	13
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	14
Natur	14
Geotekniska förhållanden	17
Vattenområden	18
Värdefull kulturhistorisk miljö	18
Bebyggelse	19
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	39
7. Miljö, hälsa och säkerhet	45
Miljökvalitetsnormer	45
Verksamhetsbullen	51
Översvämningsrisker	51
Förorenad mark	52
Brand- och explosionsrisk	53
8. Genomförandefrågor	60
Huvudmannaskap	60
Mark- och utrymmesförvärv	60
Fastighetsrättsliga frågor	60
Tekniska frågor	63
Ekonomiska frågor	64
Organisatoriska frågor	65
9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande	67
Miljö- och hälsoaspekter	67
Social hållbarhet	67
Barnperspektiv	70
10. Motiv till detaljplanens regleringar	71

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 ÖPI6 (KF, 2016)

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

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

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

Planprogram för Boken m.fl. fastigheter, Gisleområdet (KF 2007-12-13)

Planprogrammet från 2007 kan ses som en mer detaljerad version av en fördjupad översiktsplan. Programmet utgör ett viktigt strategiskt underlag för detaljplanering och lovprövning av mark- och vattenområden inom planprogrammets avgränsning.

Utvecklingsplan för Gisle, delområde I (KS 2010-11-02)

Utvecklingsplanen för Gisle delområde I från 2010 beskriver förslag till åtgärder för de olika skogsbestånden inom området, till utformning av dagvattendamm med tillhörande diken och till dragning av gång- och cykelväg genom södra Gisleområdet. Planen omfattar även en översyn av det befintliga motionsspåret.

Detaljplan för området Gisle, kvarteret Boken och del av fastigheten Gislaved 1:27 m.fl. i Gislaved (KF 2018-10-26)

Detaljplanen från 2018 hade i syfte att skapa en helhet av Gisleområdet så att området blir en mötesplats för alla, vilket föreslogs genom att knyta ihop de olika aktiviteterna inom området. Sammanhängande torgytor, vistelsetråk, parkytor och gång- och cykelvägar föreslogs för att förtydliga stråken i området. Parkeringssituationen har setts över för en mindre dominerande roll inom området medan kvalitéerna i grönskan har kompletterats.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunens undersökning om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § MB. Kommunens bedömning är att detaljplanens miljöpåverkan är liten, därmed upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning.

Utredningar

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

Geoteknisk utredning

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram oktober 2023 i syfte att kontrollera jordens geotekniska egenskaper, geohydrologiska förhållanden och för att mäta radonhalterna inom planområdet inför grundläggning av ny simhall. Sammanfattningsvis redovisar utredningen att för grundläggning av delarna utan källarvåning krävs urgrävning av gamla fyllningar och lösa jordlager. För grundläggningen av en eventuell källarvåning kommer det i stor utsträckning krävas bergschakt. Utredningen finns i sin helhet som bilaga 2 till planbeskrivningen.

Dagvattenutredning (inkl. översvämning/skyfall)

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram juli 2023 i syfte att redovisa dagvatten- och skyfallshanteringen utifrån befintliga förhållanden samt planerad exploatering. De nytilkomna hårdgjorda ytorna kommer öka dagvattenflöden. Vattnet från planområdet ska fördröjas via nytt svackdike i västra naturområdet samt magasin och ledas vidare västerut mot den befintliga dagvattendammen i söder. Naturliga flödesvägar finns redan ner mot dammen, men ska förstärkas med höjdsättning. Rening kommer huvudsakligen ske i föreslagna diket samt i befintliga dammen. Utredningen finns i sin helhet som bilaga 3 till planbeskrivningen.

Social konsekvensanalys

En social konsekvensanalys har tagits fram i syfte att analysera hur sociala värden kan tillgodoses i planprocessen och därmed bidra till ett Gisleområde med förbättrade sociala förutsättningar efter färdigställandet av den nya simhallen. Sociala konsekvenser har bedömts med hänsyn till planområdet i relation till Gisleområdet. Utredningen finns i sin helhet som bilaga 4 till planbeskrivningen.

Utlåtande om förorenad mark

Detaljplanområdet ligger avskild från de flesta förorenade områden i Gislaved. Planområdet är via grundvattnet bunden till tre objekt, som alla

bedöms utgöra låg risk för grundvattenföroreningar. Kommunens utlåtande och bedömning finns i sin helhet i bilaga 5 till planbeskrivningen.

Risikanalyser för ny kylanläggning på ishallen

Under planprocessen har kommunen byggt om den befintliga kylanläggningen, på en ny placering. En riskanalys har tagits fram för den nya kylanläggningen. Riskanalysen har upprättats för att utreda de olika systemdelar som kan ge ett utsläpp och hur dessa kan förebyggas samt vilka konsekvenslindrande åtgärder som kan vara aktuella. I riskutredningen belyses risker avseende hantering av ammoniak med fokus på påverkan utomhus. Helhetsbedömningen är att ett utsläpp inte ger sådana konsekvenser att det är risk för människors säkerhet eller hälsa. Riskanalysen finns i sin helhet som bilaga 6 till planbeskrivningen.

Mobilitetsutredning

För att hantera den ökande besöksvolymen har Tyréns genomfört en trafik- och mobilitetsutredning på uppdrag av Gislaveds kommun. Syftet med utredningen är att säkerställa en fungerande trafiksituation och att ta hänsyn till specifika behov och förutsättningar för de som rör sig inom Gisleområdet. Genom platsbesök, intervjuer med intressenter och analys av befintliga data har dagens och den framtida trafikmiljön utvärderats. För att förbättra trafikmiljön föreslås ett antal åtgärder för olika trafikslag. Åtgärderna som föreslås är fysiska, administrativa och beteendepåverkande. Dessa åtgärder är avsedda att säkerställa en smidig och trygg rörelse i Gisleområdet med hänsyn till den ökande besöksvolymen som den nya simhallen förväntas generera. Mobilitetsutredningen finns i sin helhet som bilaga 7 till planbeskrivningen.

Uppskattade trafikmängder

Gislaveds kommun har tagit fram beräkningar för uppskattade trafikmängder på närliggande gator vid planområdet. Dessa beräkningar har gjorts med hjälp av trafikverkets trafikstringsverktyg. Dokumentet finns i sin helhet som bilaga 8 till planbeskrivningen.

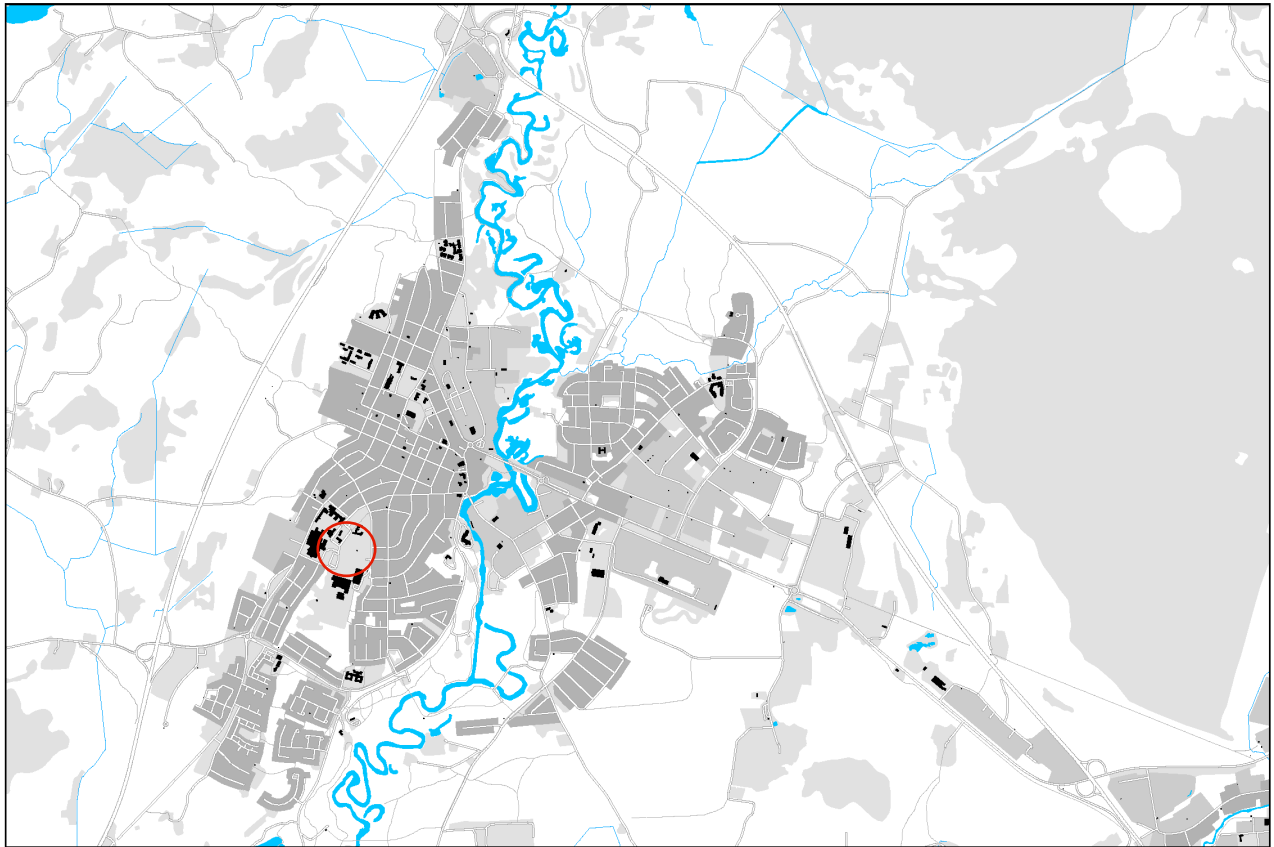
Detaljplan för del av Gislaved 1:27 m.fl.,
simhall inom Gisleområdet i Gislaved



Gislaveds kommun



Flygbild över Gisleområdet, planområdet markerat med rött.



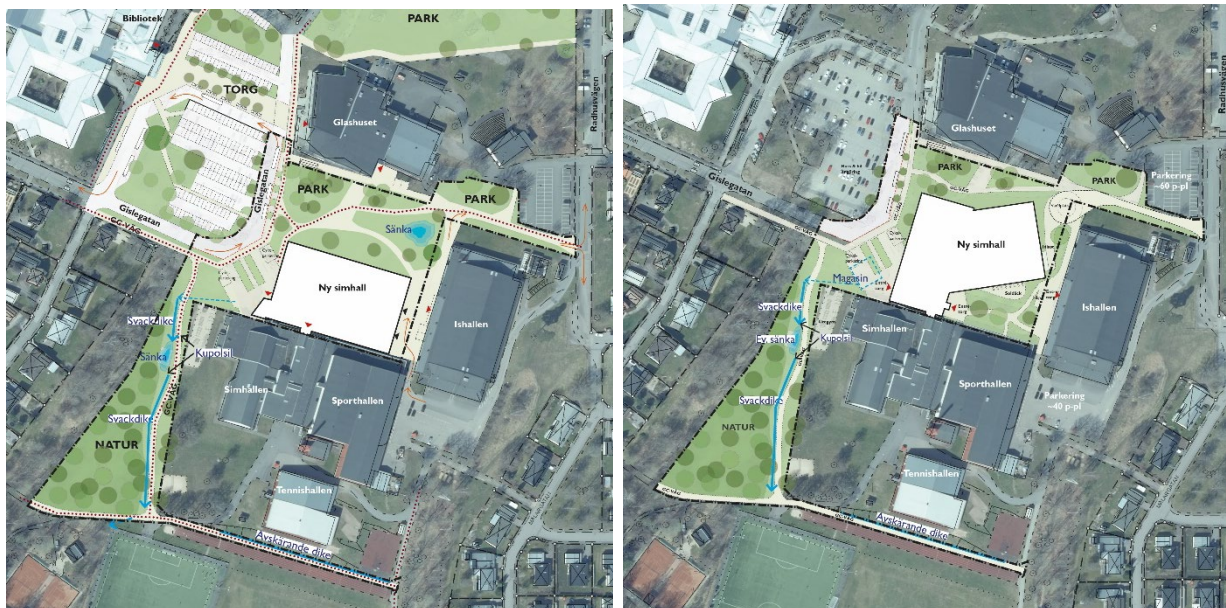
Tätortsöversikt – Gislaved

2. Sammanfattning av detaljplanen

Kommunen fattade 2022 ett beslut angående placeringen av en ny kommunal simhall inom Gisleområdet. Den önskade placeringen, norr om befintlig simhall och väster om ishallen, är inte möjlig enligt den gällande detaljplanen från 2018. Av denna anledning behövs en ny detaljplan tas fram, som delvis kommer ersätta den gamla detaljplanen och som kommer möjliggöra byggnation av den nya simhallen på den önskade placeringen.

Planområdet är beläget cirka 1 km söder om Gislaveds centrum, inom den centrala delen av Gisleområdet. Planområdet omfattar ca 2,28 ha. Marken ägs av kommunen. Utmed planområdet ligger Gislegatan, mot norr finns Glashuset och mot öster ligger kommunens ishall. Den befintliga sim- och sporthallens byggnad angränsar planområdet söderut.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ny simhall inom Gisleområdet. Hänsyn ska tas till befintlig stadsbild och bebyggelsestruktur. Naturvärdena som finns på plats ska beaktas, skyddas och kompenseras så långt som möjligt. Trafiken inom området ses över och förbättras genom flytt av en sträcka av Gislegatan västerut vilket frigör mark till en ny angöringsyta. Nya gång- och cykelstråk föreslås i gång- och cykelnätet. Dagvattenhantering kommer ske i grönytorna väster om simhallen, där dagvattnet ska fördröjas och avledas till befintlig damm söder om planområdet. Riskerna från olika riskkällor har utretts och tagits hänsyn till i detaljplanen, genom planregleringar. Bullerpåverkan från de utökade trafikmängderna har uppskattats och redovisats.



Illustrationsskisser för två av många möjliga utformningar av ny simhall.

3. Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av ny simhall inom Gisleområdet i Gislaved. Hänsyn tas till platsens identitet, befintlig stadsbild och bebyggelsestruktur. Naturvärdena som finns på plats skyddas så långt som möjligt. Trafiken inom området ses över och förbättras genom flytt av en sträcka av Gislegatan vilket frigör mark till en angöringsyta. Nya gång- och cykelvägar föreslås i gång- och cykelnätet.

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.

Översiktsplaner

Fördjupning av översiktsplan för Gislaved och Anderstorp (KF 2024-07-13)

Området är utpekad med användningen ”mångfunktionell bebyggelse, utvecklad” i mark- och vattenanvändningskartan. Hänsyn ska tas till kulturmiljövärden. Gisleområdet redovisas som tänkbar plats för en ny simanläggning, vilken ska stärka området som besöksmål. Som kultur- och fritidscenter ska området stärkas genom insatser för ökad tillgänglighet och känsla av trygghet. Aktuell detaljplan följer den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Planprogram och övriga planer

Planprogram Gisleområdet (KF 2007-12-12)

Planprogrammet för Gisleområdet framtagna 2007 syftade till att utreda behovet av nya detaljplaner samt att ge tydliga riktlinjer för hela områdets utveckling. Programmet tydliggjorde behoven för olika intressenter i området och var den samlade visionen för områdets utveckling utifrån ett helhetsperspektiv. Aktuell detaljplan följer de flesta av planprogrammets intentioner.

Planprogrammet pekar ut platsen där den nya simhallen planeras som användningsområde gata/torg. Trafikutredningen som gjordes i samband med planprogrammet pekar på att hela området behöver trafiksäkras för 30 km/h. Utmed Gislegatan måste åtgärder vidtas för att minska hastigheten och för att öka säkerheten för oskyddade trafikanter. Programmet föreslog att gångstråk anläggs mellan Glashuset och Gisle Sportcenter samt att delar av befintlig gräsyta skulle kunna användas för parkeringsändamål. Genom att

förbättra gång- och cykelvägarna från idrottsplatsen skulle området göras mer lättillgängligt för gående och cyklister.

Samtliga riktlinjer ur planprogrammet:

- *Skapa ett stråk för gående och utomhusvistelse på nuvarande stora parkeringsplats.*
- *Utvidga området för idrott i anslutning till Gislehallen.*
- *Utveckla ett friluftsområde i anslutning till Gisle Sportcenter där byggnader för tillfälliga övernattningsmöjligheter kan uppföras.*
- *Förbättra gångstråken i området, för att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter, samt för att tillskapa trevligare utemiljö.*
- *Området skall utformas så det blir tillgängligt för alla grupper i samhället.*
- *Utveckla trygghetsskapande ljus och planteringar i området.*
- *Utveckla Gisleparken till en lättillgänglig och attraktiv park.*
- *Genomför gemensam skyltning till alla entréer i området.*
- *Förbättra skyltningen till området från genomfartsgatorna.*
- *Genomför gemensam skötselplan för alla natur och parkområden oberoende av ägare.*
- *Möjliggör omhändertagande av dagvatten som ett estetiskt inslag i området.*

Utvecklingsplan för Gisle, delområde I (KS 2010-11-02)

För naturområdet söder om sportcentret har Gislaveds kommun tagit fram en utvecklingsplan. Området används flitigt av barngrupper från närliggande skolor, förskolor och fritidshem. Trots områdets ringa storlek finns här en stor variation när det gäller olika arter och skogstyper. Genom området löper en motionsslinga och det finns många upptrampade stigar.

I utvecklingsplanen fanns ett antal övergripande mål, de flesta är i dag genomförda: *"Området ska fortsättningsvis vara attraktivt för flera olika ändamål som lekmiljö, för motion, som promenadstråk m.m. Förutsättningarna för motion i området ska utvecklas med förbättrat motionsspår. Fler funktioner och sittplatser tillförs för att området ska kunna brukas av flera grupper och personer samtidigt. Möjligheten för lek i området ska utvecklas, med en ny naturlekplats och dagvattendamm, så att även den västra delen blir attraktiv för lek. Barrskogen bevaras som värdefull lekmiljö".* Ett viktigt mål i utvecklingsplanen är att bevara naturkaraktären. *"Nya tillskott så som sittplatser ska smälta in i området och vara gjorda i naturmaterial. De nya funktionerna ska inte bli för många så att de tar över naturkaraktären. Den biologiska mångfalden, variationen av arter och skogstyper samt de rödlistade arterna i området värnas. En dagvattendamm blir ett tillskott för att öka den biologiska mångfalden."*

Aktuellt planområde ligger norr om området som utvecklingsplanen omfattar.

Gislaveds kommun cykelkarta Plan för utbyggnad av gång- och cykelvägar i Gislaveds kommun (2023-2026)

Gisleområdet har ett väl utarbetat gång- och cykelvägnät. Kommunens handlingsplan ”Plan för utbyggnad av gång- och cykelvägar i Gislaveds kommun 2023-2026” (framtagen 2022) visar att det numera inte finns något behov av att utveckla det befintliga gång- och cykelnätet inom Gisleområdet.

Detaljplaner

Detaljplan för området Gisle, kvarteret Boken och del av fastigheten Gislaved 1:27 m.fl. i Gislaved (KF 2018-10-26)

Inom området gäller detaljplan för området Gisle, kvarteret Boken och del av fastigheten Gislaved 1:27 m.fl. i Gislaved. Genomförandetiden för detaljplanen som fick laga kraft 2018 är fem år vilket innebär att genomförandetiden gick ut under 2023. Den gällande detaljplanen för Gisleområdet berörs direkt av planförslaget. För de markområden som ingår i det nya detaljplaneförslaget upphör nedanstående plan att gälla vid den tidpunkt då den nya detaljplanen får laga kraft.

Syftet med detaljplanen var att skapa en helhet av området Gisle som mötesplats för alla samt att förbättra trafiksituationen i området. Detta föreslås uppnås bl.a. genom att med en bearbetad utemiljö visuellt och funktionellt knyta ihop aktiviteterna skola, Glashuset, biblioteket och de olika idrottsanläggningarna. Stråken i området förtydligats genom sammanhängande torgytor, vistelsestråk, parkytor och gång- och cykelvägar medan parkeringssituationen ges en mindre dominerande roll inom området. Planen syftade till att öka tillgängligheten, tryggheten och säkerheten i området. Kommunikationsstråk och skyltning för att underlätta tillgänglighet och säkerheten i området föreslogs, både vad gäller trafiksituationen samt upplevelsen av platsen.

Sedan 2018 har det inom kommunen fattats ett beslut angående placering av ny simhall inom Gisleområdet. Den önskade placeringen, norr om befintlig simhall, är inte möjlig enligt detaljplanen från 2018. Där anges platsen som allmän platsmark ”Park”. Detta innebär att en ny detaljplan behöver tas fram som kommer möjliggöra byggnation av den nya simhallen på den önskade placeringen och som delvis ersätter detaljplanen från 2018.

Riksintressen

Planområdet omfattas av MSA-områden: Hagshults övningsflygplats. MSA-område (minimum safety altitude) utgör den yta inom vilket det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt som kan tillkomma i området runt en flygplats.

Mellankommunala intressen

Planområdet omfattas inte av och påverkar inget närliggande mellankommunalt intresse.

Andra värden: Kulturmiljö

I den nya fördjupade översiktsplanen (*FÖP, granskningshandling 2024*) är hela Gisleområdet utpekade som känslig kulturmiljö. Kommunens ställningstagande är att inom utpekade känsliga kulturmiljöområden ska ny byggnation och anläggning komplettera befintlig bebyggelse och kulturmiljö på ett välanpassat sätt.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning är framtagen 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.

Motivering:

- Gisleområdets karaktär beaktas genom regleringar i planen (byggnadshöjd, mark som inte får bebyggas, säkerställandet av grönytor).
- Naturen inom planområdet beaktas och skyddas så långt som möjligt.
- Byggnation av den nya simhallen ökar samhällets förutsättningar för rekreation och sammankomst samt stärker området som besöksmål.
- Trafiken förbättras med de nya föreslagna cykelvägarna samt med den föreslagna angöringsytan utmed Gislegatan.
- Utrymme finns inom planen för lämplig dagvattenhantering, vilket bidrar till en lämplig markanvändning.
- Säkerhetshöjande åtgärder i utförandet av den nya byggnaden minskar brand- och utsläppsriskerna från riskkällan på Sevesoanläggningen *Carpenter Engineered Foams Sweden AB* på fastigheten Ekhult 13. (Sevesoverksamheter är verksamheter där vissa farliga ämnen förekommer).

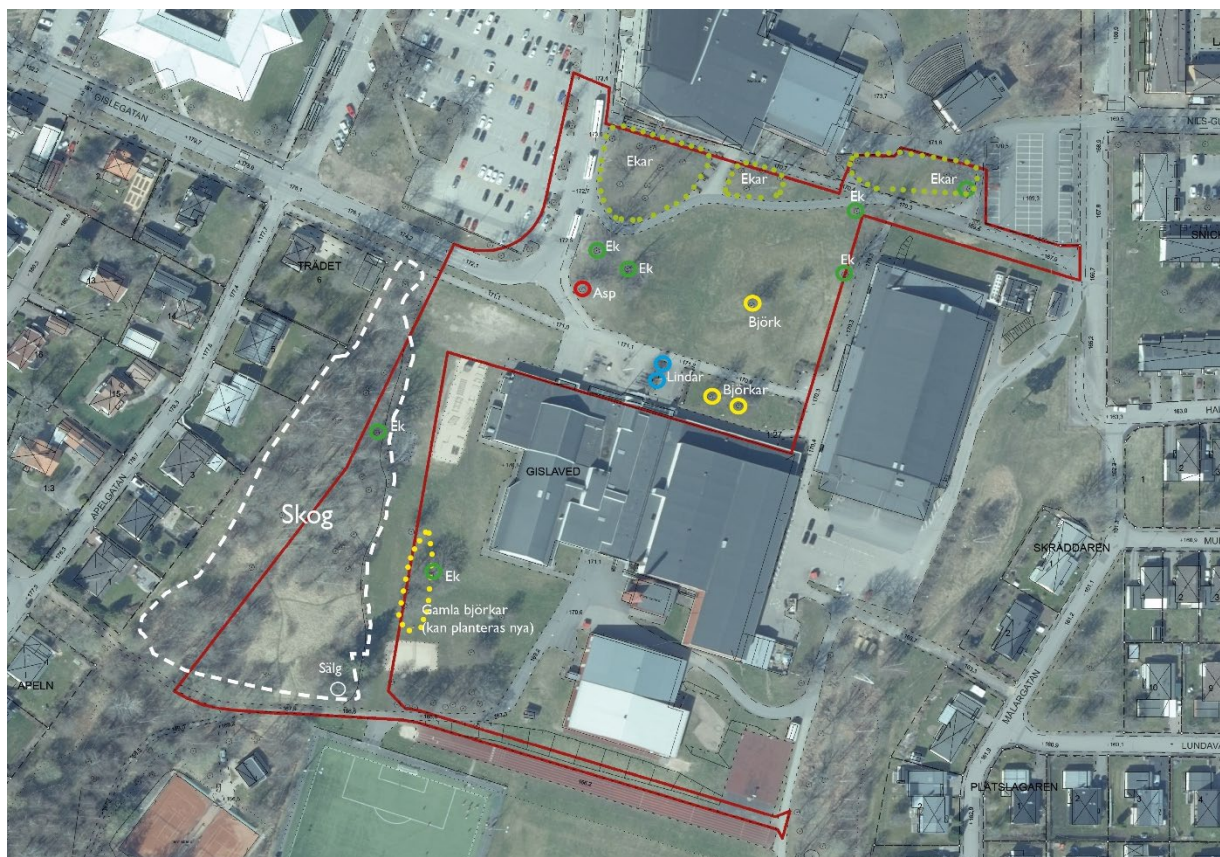
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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

Kommunen har utfört en naturvärdesbedömning för planområdet genom kontroll av kartsikt och besök i fält den 2023-05-31.

Planområdets norra del utgörs i dag av en öppen gräsyta som oregelbundet används av skolor och av allmänheten för fritidsaktiviteter eller av olika föreningars uteaktiviteter. Ytan korsas av några asfalterade gång- och cykelstråk. Här finns en vegetation av parkkaraktär, med gräsyta, buskar och enskilda träd av olika slag. Planområdets västra del omfattar en gräsyta och en skogsdunge. Ytan utgör även en väg för skyfall mot dagvattendammen som ligger söderut utanför planområdet.



Området för ny detaljplan, markering med röd linje. Inom norra delen av planområdet finns några större ekar (grön markering), björkar (gul markering), en asp (röd markering) och två lindar vid sportcentrets entré (blå markering). Inom södra delen finns en skogsdunge med en särskilt skyddsvärd ek, markering med grön. I planområdets södra del finns en skyddsvärd sälg (vit markering).

Mot Glashuset finns en trädunge, som huvudsakligen består av ekar. Där är det mer samlingen av träd än de enskilda träden i sig som är av värde. Två större träd, en ek och en asp, står utmed Gislegatan på västra sidan av gräsytan. En större ek står vid ishallens nordvästra hörn. Strax utanför sportcentret finns några mindre björkar och ett par lindar. Norr om ishallen på norra sidan om befintlig cykelväg finns ytterligare ett par ekar inom en mindre grönyta.

Skogsdungen väster om befintlig simhall består av varierad flerskiktad lövskog. På 60-talet har större delen av området varit betesmark. Olika slags lövträd finns inom området, såsom asp, björk och sälk samt ädellövträd som ek och lönn. Det finns vissa inslag av död ved och fallna träd. Längst söderut utmed cykelbanan står flera större sälgar varav en finns utpekad som skyddsvärd. I norra skogsdelen finns det större aspar. I dungen finns det också blommande träd som körsbär. Markerat på bild ovan finns en större ek som räknas som särskilt skyddsvärd.

Områden närmast husen åt väster ser delvis ut att nyttjas som trädgårdstipp, varifrån trädgårdsväxter sprider sig. Vid platsbesöket noterades också ett mindre område med den invasiva arten blomsterlupin på västra sidan av skogsdungen. Att delar av området nyttjas som trädgårdstipp kan bli ett problem då invasiva arter ofta sprider sig via trädgårdstippar.

Inga rödlistade arter finns inrapporterade från området på artportalen.

Förändringar

Kravet på hänsyn till naturvärden innefattar både ekologiska och upplevelsemässiga värden i naturen. Det kan innebära ett behov av att värna områden med ekologiska värden eller skapa och bevara miljöer för umgänge, avkoppling och välbefinnande. Vegetation på allmän plats kan ha värde för att främja stadsbilden. Det kan även handla om att ge förutsättningar för ekosystemtjänster.

Detaljplanen möjliggör byggnation på större del av det som idag är den centrala grönytan. Några träd inom denna yta kommer bli påverkade, antingen under byggprocessen eller av den nya byggnadens placering. Vid ombyggnad av utemiljön är det positivt för området att spara många av de stora träden vilka ger området sin parkkaraktär. Dessa träd bidrar till att höja det estetiska värdet av utemiljön och skapar ekologiska värden.

Skogsdungen i väster pekas i fördjupad översiktsplan ut som en viktig grön passage genom Gislaved. Bedömningen är att området är ganska ungt men har redan idag viktiga naturvärden i form av blommande och bärande träd, visst mått av död stående och liggande ved samt skyddsvärda träd. Med fortsatt anpassad skötsel kommer naturvärdena inom området att öka. Redan idag finns det gott om boplatser för fåglar i buskskikten och i trädkronorna. De större asparna kommer kunna utveckla håligheter och bli

boträd för bland annat hackspettar. Sälarna bidrar till tidig föda i form av pollen åt bin. Död liggande och stående ved är bra för insekter och svampar. Den skyddsvärda eken och andra ekar bidrar med boplats och mat åt bland annat fåglar och insekter.

För att kompensera de naturvärden som förloras genom att ta i anspråk del av gräsytan, avser kommunen reglera markanvändningen i en yta norr om ishallen som idag är planlagd som kvartersmark, med användningen "park". Även en yta söder om Glashuset planläggs som "park". Bestämmelser om att marklov krävs för fällning av träd som är större än 15 cm i brösthöjd diameter (a1) och att träden får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (träd1) införs i dessa parkytor. Motiveringen är att träden är värdefulla för upplevelsen av platsen och för att ge förutsättningar för ekosystemtjänster.

Västra skogsdungens naturvärde skyddas i denna detaljplan genom dess planläggning som allmän platsmark "Natur", vilket ändrar tidigare markanvändning som kvartersmark samt säkerställer att naturen kommer finnas kvar även efter den planerade exploateringen.

Konsekvenser

Naturvärdena som finns på plats ska beaktas, skyddas eller kompenseras så långt som möjligt. Några naturområden samt träd kommer påverkas av exploateringen.

I dag utgör den centrala gräsmattan en aktivitetsyta, där olika fritidsaktiviteter tar plats. Som konsekvens av detaljplanens genomförande kommer dessa aktiviteter behöva omlokaliseras. Bedömningen är att dessa kan omlokaliseras på någon av de resterande grönytor inom Gisleområdet. En annan konsekvens är att några stora träd i denna yta kommer behöva tas bort för att möjliggöra byggnation av ny simhall.



Gräsytan i mitten av området används ibland för aktiviteter av skolor eller föreningar.
Skogsdungen i västra planområdet med visst naturvärde ska bevaras.

Geotekniska förhållanden

I Sverige geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta redovisas planområdets jordart som sandig morän, samt markens genomsläpplighet som medel. Ytan utgörs huvudsakligen av gräsytor och mindre del asfaltsytor. Området är tämligen plant och inmätta höjder ligger mellan +170,06 och +171,63. Inom området för planerad byggnad förekommer fyllningar med ett ytligt mullskikt till varierande djup som mest 1,3 meter under markytan. I två borrhöjningar förekom torvskikt eller torvskikt med sandinblandning ner till ca 1,2 meters djup under markytan. Under fyllningarna utgörs den naturligt lagrade jorden huvudsakligen av fin- eller blandkornig morän, i vissa punkter förekommer silt- och sandskikt över moränen. Tryck- respektive viktsonderingar utfördes i totalt 14 punkter. De gick att driva ner till som mest ungefär 3,6 meters djup, i regel stoppade eller avbröts eller mot berg, block eller sten.

Grundvatten

För kontroll av grundvattennivån gjordes pejling av grundvattennivån i grundvattenrör över en längre tid. Mätningen visade att grundvattnet i de inmätta punkterna låg på mellan 0,0-0,9 meters djup.

Radon

Med inmätta halter i befintlig jord och fyllnadsmassor klassas marken som låg- till normalradonmark.

Förändringar

För grundläggning av delarna utan källarvåning krävs urgrävning av gamla fyllningar och lösa jordlager. Grundläggning av byggnadsdelarna utan källare kommer att till stor del utföras på skiktvis packad fyllning av friktionsjord med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta.

Vid jordschakt för byggnader avlägsnas all mulljord, löst lagrad jord, gamla fyllningar och liknande otjänligt material. Urgrävningsnivå bestäms i samband med schakten och utförs ned till ren naturligt fast lagrad morän. Eftersom jorden inom området är flytbenägen, i samband med omrörning krävs ett noga planerat arbetsförfarande så att flytjordsproblem, uppluckring av schaktbotten undviks. Alla tillfälliga terrassytor läggs med fall mot vattenavledande diken runt schakten som leds till pumpbrunnar eller motsvarande. Vid schakt och grundarbeten måste grundvattennivån vara avsänkta till minst 0,5 m under schaktbotten med sänkbrunnar eller motsvarande. Mark närmast schakten får inte belastas med jordmassor eller maskiner på ett avstånd av två gånger schaktdjupet räknat från kanten på schakten. För att undvika stora schakter och för att begränsa påverkan av grundvattensänkningen kan en spont runt den djupa schaktgropen vara en bra åtgärd att överväga.

Konsekvenser

Eftersom fyllnadsmassornas djup, bergnivån och grundläggningsdjupet varierar kan det eventuellt krävas en tillfällig spont mot befintlig byggnad. I fall av utförande av källarvåning är bedömningen att det i stor utsträckning kommer krävas omfattande bergschakt. Vid markarbeten som ger upphov till vibrationer behöver en riskanalys upprättas, som ska visa om och vilka åtgärder som krävs avseende markvibrationer. När berget är frilagt ska en kontroll av strålningsnivån från berget utföras med strålningsmätare. Om strålningsmätningarna på berget visar att det krävs åtgärder ska detta beaktas. Grundläggningen av eventuella nedsänkta bassänger bedöms komma på en nivå under de konstaterade grundvattennivåerna. I detta fall rekommenderas det att antingen gjuta källarvåningen helt vattentät eller alternativt anordna en säkerhetsdränering på ett separat pumpsystem som träder in om makadamskiktet under byggnaden vattenfylls. Med avseende på lyftkrafter mot källaren och bassängerna är grundvattenytans läge en viktig faktor att beakta.

Vattenområden

Planområdet ligger utanför sand- och grusförekomsten Gislaved-Alabo. Mottagare (recipient) i huvudavrinningsområdet är Nissan. Nissan har måttlig ekologisk status (konstgjorda vandringshinder förekommer och hindrar fiskarter att förflytta sig genom vattenförekomsten), samt bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av att gränsvärden för kvicksilver/kvicksilverföreningar (Hg) och PBDE överstigs.

Över delar av planområdet finns det ett gammalt markavvattningsföretag (1890).

Förändringar

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon påverkan, varken på vattenförekomsten eller på recipienten. Verksamhet som t.ex. fyllning och grävning i markavvattningsföretag räknas som vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § miljöbalken. Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet kommer göras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, dock innan planen börjar att genomföras, när man har ett färdigt planförslag.

Värdefull kulturhistorisk miljö

Vid nybyggnation inom området ska hänsyn tas till kulturmiljövärden (FÖP *Gislaved och Anderstorp, antagandehandling 2024*).

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen. Enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen finns skyldighet för arbetsföretagaren att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.

Bebyggelse

Planområdet inrymmer idag inga byggnader men inom Gisleområdet ligger flera byggnader med lokaler för utbildning-, kultur- och fritidsaktiviteter. Här finns bl.a. Lundåkerskolan (årskurs 7-9) samt Gislaveds Gymnasium. Nordöst om planområdet ligger Gisle förskola med två avdelningar, Parkgårdens förskola med sex avdelningar samt Rönnens förskola med två avdelningar.

Centralt inom Gisleområdet ligger biblioteket placerat i anslutning till Gislaveds Gymnasium. Den gemensamma entrén gavs 2004 en ny utformning som synliggör bibliotekets och gymnasiets betydelse i samhället. Med höga glasfasader uppdelade av limträpelare och en enkel, tidlös arkitektur ger entrén identitet till platsen.



Entrén till biblioteket och gymnasiet

Strax norr om planområdet vänder Glashuset sin front mot Gislaveds gymnasium och bibliotek. Byggnaden innehåller i dag verksamheterna Kulturplatån, restaurang och undervisningslokal Matkulturen samt Gisle Bowling.

Den ursprungliga delen av byggnaden, den bevarade äldre delen av "Gisleparken", är karaktäristisk med sina utkragande byggnadsdelar, det mörka träet och modernistiska röda fönsterband. Gestaltningen av den nyare delen skapar ett kraftfullt uttryck. Stora glaspartier öppnar upp mot parken och kopplar ihop inne- och utemiljön. Höga lutande röda stålpelare som påminner om dans, lek och rörelse bär upp det utstickande taket. Pelarna samspelar harmoniskt med gamla delens fönsterband.

Färgglada fasader i rött, svart och vitt med gröna accenter samspelar med färgsättningen på insidan av byggnaden.



Glashusets södra fasad. Den ursprungliga delen i närmre plan.

Norr om Glashuset finns en park där Folkets park tidigare låg. Byggnaden revs 2015 och kvar inom området finns nu några tillfälliga uthyrningsstugor samt en eftersatt utescen. Lokalerna som finns i samma byggnad som utescenen används för föreningsverksamhet. Scenen med den låga amfiteatern står för det mesta outnyttjad. Utescenen får anses vara en tillgång för området i sin funktion som rekreations- utbildnings- och idrottsanläggning.

Söder om Glashuset ligger Gisle sportcenter som innehåller flera olika aktiviteter med sporthall och gym. Söder om Gisle sportcenter ligger en tennishall som ägs och drivs av Gislaveds tennisklubb. Här finns även en pelletsvärmelanläggning. Dessa byggnader liknar stora industrierhallar, med höga täta fasader av korrugerad plåt. Utformningen är fattig och gestaltningen brister i sin anpassning till området.

Den befintliga simhallens byggnad är drygt 50 år gammal och ligger intill sporthallen. Den renoverades för ca 15 år sedan för att klara fortsatt användning. Byggnaden har flera nämnvärda kvalitéer, såsom ett originellt tak av böjda limträbalkar samt stora fönsterpartier mot grönyttorna i söder och väster. Det är idag oklart om byggnaden kommer att nyttjas i framtiden eller om den ska rivas. För att byggnaden ska kunna bevaras för framtiden behöver ny användning inrymmas i lokalerna, när den nya simhallen står klar. Byggnaden har inget rivningsförbud i detaljplan.

I området ligger även Gislerinken, kommunens ishall. Gislerinken är utförd med ett välvt tak i limträ, liknande simhallens tak. Dessa två byggnader,

ishallen och simhallen, med sina särpräglade tak och likartad gestaltning, utgör två viktiga identitetsskapande byggnader inom området.

Limträ som bärande material förekommer i flera byggnader inom Gisleområdet och därför är ett element som skapar arkitektoniskt gemenskap. Stora glaspartier i bottenplan som blickar ut över naturen återkommer i de flesta befintliga offentliga byggnaderna runtom.

Färgsättningen av fasader domineras av jordnära, naturliga nyanser av röd och beige, allt från mörkare bruna toner till ljusare sandfärger.



Befintlig simhall och ishall med deras särpräglade tak

Söder om och i närheten av tennishallarna finns stora öppna gräsytor som används för fotboll och friidrott och här finns även utomhusbanor för tennis, basket och en beachvolleybollplan. Längre söderut finns ett naturområde med elljusslinga, skogsstigar och en grillplats. Inom naturområdet finns en anlagd dagvattendamm som tar hand om dagvattnet från delar av området.

Bortom skogsdungen i väst gränsar planområdet till villor utmed Apelgatan. Dessa tillhör Lundåkraområdet, vilket generellt består av villabebyggelse och grupphusbebyggelse av standardtyp från 60- och 70-talen. Delar av planområdets östra sida gränsar till Radhusvägen. Österut på andra sidan Radhusvägen står hus i två eller tre våningar med bostadsrätter och hyreslägenheter. Sydöst om ishallen utmed Målargatan finns enplansvillor. Typiska fasadmateriäl för hus inom området är trä, tegel och mexitegel.

Inom och i närheten av planområdet skapar befintlig bebyggelse ett samlat intryck av en varierande men likafullt homogen, genomtänkt stadsbild av storskaliga byggnader med liknande volymer omringade av gröna ytor.

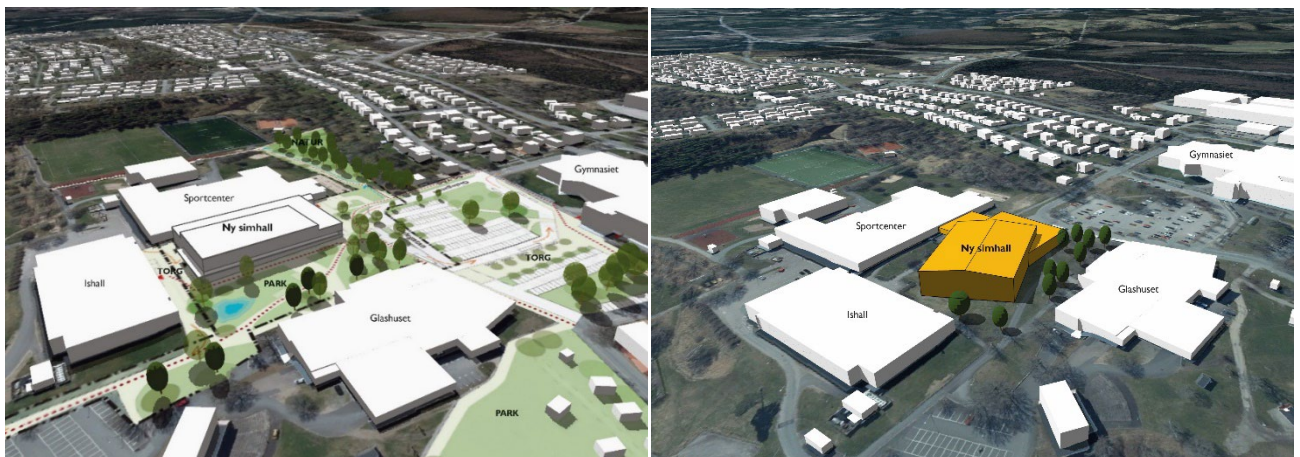


Märkesbyggnaders silhuetter: biblioteket, ishallen, Glashuset och befintlig simhall.

Förändringar och konsekvenser

Gisleområdet med sin historia som folkpark och mötesplats utgör en historiskt och viktig sammanhållen enhet för utbildning, kultur, nöje och rekreation/idrott. Sportanläggningarna inom Gisleområdet har en speciell karaktär och de är typiska för sin tid. När exteriöra förändringar i form av nya byggnader och fasadändringar genomförs ska därför gestaltningen noggrant övervägas och genomföras med god färg-, form- och materialverkan. Äldre byggnaders karaktärsdrag ska bevaras och den nya byggnaden ska anpassas till områdets karaktär och bebyggelse.

I den nya detaljplanen ska hänsyn tas till befintliga volymer och byggnadshöjd i närområdet och ny bebyggelse ska byggas i en skala som harmonierar med sin omgivning. Parkytor för utomhusaktiviteter, utom idrottsrelaterade, ska säkerställas och finnas kvar. Den nya byggnaden kommer vara omgärdad av identitetsskapande byggnader så som Glashuset, Gislaveds gymnasium, Gislerrinken och befintlig simhall. Den nya simhallen och dess utemiljö ska anpassa sig till, förbättra och förstärka platsens befintliga struktur och karaktärsdrag. Hela området ska betraktas som en helhet och rummen mellan husen ska ges en hög kvalitet.



Volymstudie. Två olika möjliga utformningar av den nya simhallen.

Simhallen placeras centralt inom området och som konsekvens kommer den ha en betydande påverka på upplevelsen av platsen. Det som idag är en central parkyta kommer delvis ersättas med bebyggelse samt torgytor.

Rörelsemönstren inom området kommer påverkas och gång- och cykelvägar kommer behöva anpassas till den nya byggnaden. Siktlinjer inom området kommer förändras. Den nya simhallen kommer vara synlig från de flesta håll. Faktorer så som skala och material, ljus och skugga, utemiljö och grönska, flöden av människor och trafik, torgytor samt entréer blir viktiga att ta hänsyn till. Trånga passager och baksidor ska undvikas. Fasaderna ska kunna uppfattas som levande, öppna och innehållsrika.

Den nya simhallen kan byggas ihop med Gisle sportcenter och med mellanrum till de övriga närstående byggnaderna. En av grunderna för aktuell lokalisering är att befintlig sporthall kan dela reception/kassa med den nya simhallen. Byggnaden kommer få ett naturligt flöde av besökare från huvudparkeringen som angör via ett nytt entrétorg mot Gislegatan. Entrétorget ska utgöra en mötesplats som är välkomnande, generös och som möjliggör för besökare att sitta ner en stund. Entrétorget ska utformas med vistelseytor, gröna skuggiga ytor, angöringsplats för bilar, parkeringar för funktionshindrade samt cykelparkering. Materialval och möblering ska hålla hög kvalitet och följa Gislaved kommuns Stadsmiljöprogram (KS 2020).

Entrén till ishallen kan finnas kvar i sin nuvarande placering, men samlingsytan framför entrén kommer att påverkas av den nya simhallens placering. Inlastning till den nya simhallen planeras där entrén till ishallen ligger idag, vilket innebär att noggrann utformning av denna plats behöver göras så att dessa två funktioner inte kommer i konflikt med varandra. Det finns risk att den nya simhallens östra fasad upplevs som en baksida, vilket behöver hanteras vid gestaltning av byggnaden och dess utemiljö.

Det är viktigt att den nya simhallens fasader till stora delar uppfattas som transparent med fönsterpartier och öppningar som bidrar till ett samspel mellan inne- och utemiljöerna. Överblickbarhet över omgivningen samt relationen mellan innemiljön, omgivande park och torgytor runtom är inte bara en estetisk- eller funktionell fråga utan även en viktig social aspekt. De befintliga byggnaderna (Glashuset, ishallen) i omgivningen har glaspartier i bottenplan som blickar ut över naturen eller parken. Det är viktigt att, i samråd med verksamheten, även den nya byggnaden förses med glaspartier/ öppningar/ transparenta delar placerade i ögonhöjd ut mot omgivande parkmiljöer, samt aktiviteter i bottenplanen. Långa, höga och täta fasader i markplan, utan möjlighet att blicka in och ut skapar otrygghet och monotoni och miljön riskerar då att uppfattas som sluten och avvisande i stället för välkomnande och tillgänglig. Om fasaderna på den nya simhallen utförs slutna och massiva så riskerar det att påverka den sociala miljön negativt vilket i sin tur leder till otrygghet med klotter, nedskräpning och skadegörelse som följd. Placering av fönster och öppningar som bidrar till en känsla av närhet, öppenhet och uppsikt över området är en effektiv åtgärd för att öka säkerheten och känslan av trygghet.

Tydliga kopplingar i utemiljön mellan nya simhallen, Glashuset, Gisle sportcenter och ishallen kommer leda till en helhetskänsla och bidra till synergier och samnyttjande av ytor.

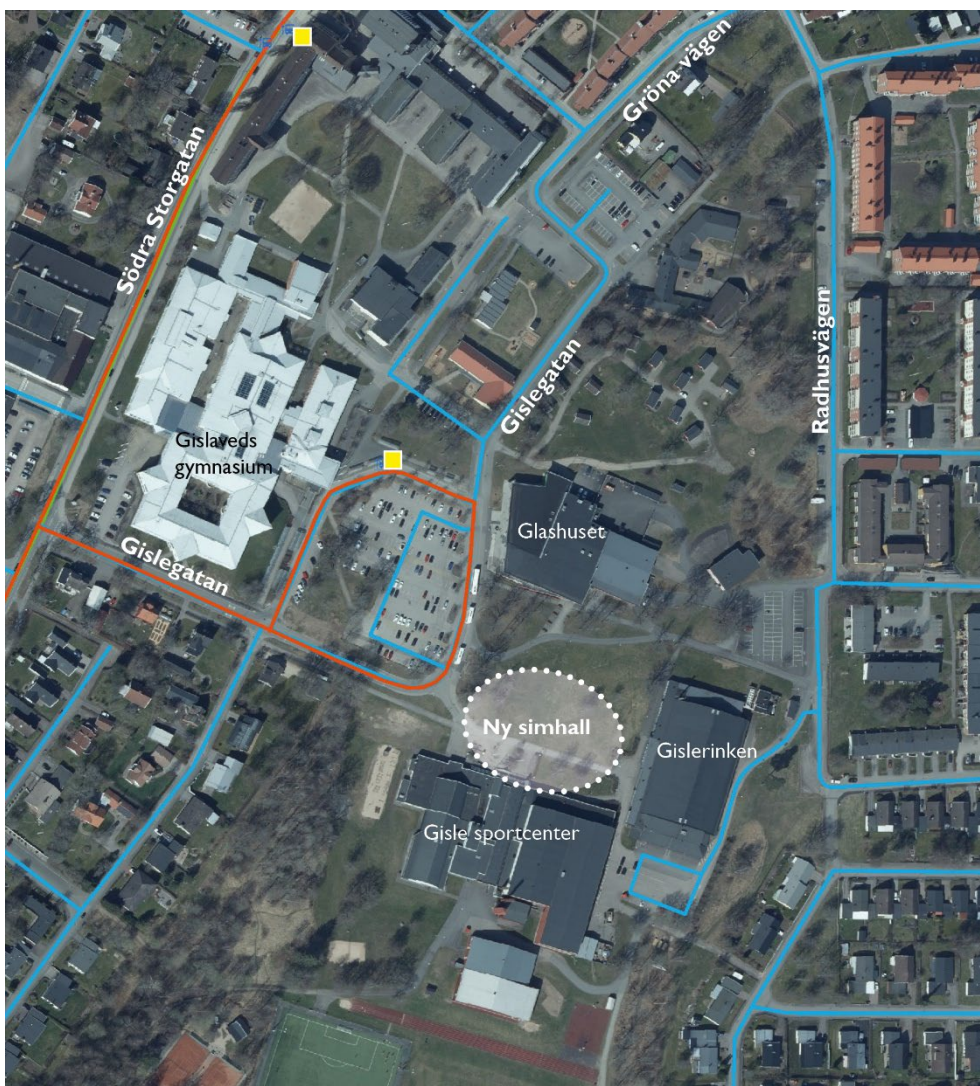
Inom området ska tillgängligheten för alla beaktas, både till byggnader och utemiljön runt omkring. Området ska anpassas så att det är tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Gator och trafik

Biltrafik.

Förutsättningar

Gislegatan passerar genom området från väst till nordöst och knyter ihop Södra Storgatan med Gröna vägen. Gatorna runt planområdet är kommunala med en hastighetsbegränsning på 40km/timme, med undantag av en begränsad sträcka utmed Södra Storgatan förbi Lundåkerskolan där hastigheten är begränsad till 30 km/timme. Större delen av trafiken kan antas ha sin målpunkt till någon av verksamheterna som finns inom Gisleområdet. Området nyttjas i huvudsak av barn och ungdomar vilket gör trafikfrågan viktig.



Gatorna runt planområdet. Markerade med blått är biltrafikstråk, markerade med rött är busstrafikstråk. Tänkt placeringen av den nya simhallen visas med vit yta i centrala området. Busshållplatser i närområdet visas med gula markeringar.

För samtliga gator inom Gisleområdet finns mätningar av fordonstrafiken genomförda (se mer under avsnitt "Trafikmängder").



Gislegatan, vy mot väst, respektive norr.

Parkering

Förutsättningar

Inom området finns flera anlagda parkeringsytor. Centralt i området ligger den stora huvudparkeringen, med 207 parkeringsplatser, som används av besökare till de olika verksamheterna inom området. I anslutning till Gislaveds gymnasium finns ett antal mindre parkeringar, som inrymmer ca 15 parkeringsplatser totalt. Under dagtid används parkeringen till stor del av besökare till skolverksamheterna och på kvällar och helger används den av besökare till övriga verksamheter i området, så som badanläggningen, sportcentret och Glashuset. Vid större evenemang i området kan parkeringen vara fullbelagd.

Öster om Glashuset finns en parkering med ca 60 platser som angörs via Radhusvägen. Det finns även en parkering söder om ishallen med ca 40 platser som också angörs via Radhusvägen. Dessa två parkeringar används av besökare till ishallen, tennishallen eller till någon av verksamheterna som inryms i Glashuset och kan ibland vara fullbelagda vid större evenemang i ishallen.

Norr om planområdet, inom kvarteret Rönnen, har Gisle förskola ca 30 parkeringsplatser. Norr om förskolan, på ett avstånd på ca 300 meter från simhallens tänkta entré, finns en anlagd parkeringsyta med ca 60 platser som används under dagtid oftast av besökare samt personal till Parkgårdens förskola (en del av dessa är hämta/lämna platser). Öster om planområdet, ca 200 meter bort från simhallen, finns ca 65 parkeringsplatser längs med Radhusvägen. Dessa kan vara fullbelagda på kvällar och används för det mesta av boende i radhusen utmed Radhusvägen och av besökare till Parkgårdens förskola.

Ca 500 meter norrut finns en större kommunal parkering vid Musikskolan utmed Södra Storgatan (på fastigheterna Ekhult 8 och Ekhult 9), som omfattar ca 70 parkeringsplatser.

Detaljplan för del av Gislaved 1:27 m.fl.,
simhall inom Gisleområdet i Gislaved



Befintliga parkeringsanläggningar runt planområdet, markerade med gult.

Totalt inom närområdet finns idag ca 320 parkeringsplatser (parkeringsplatserna på huvudparkeringen samt parkeringsplatserna vid ishallen). Om man räknar med parkeringsplatserna som ligger inom en 400-meters radie, finns det totalt inom hela Gisleområdet och i dess närhet ca 400-450 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet i nuläget, som verksamheterna inom Gisleområdet genererar, bedöms vara täckt av befintliga parkeringsanläggningars kapacitet. De olika anläggningarna är sällan fullbelagda samtidigt. De samnyttjas av olika typer av användare vid olika tider på dagen. Medan huvudparkeringen i mitten av området kan vara fullbelagd under förmiddagar, är de två parkeringarna i öster oftast tomma. Vid en hockeymatch i ishallen på en vinterkväll kan de två parkeringarna vid ishallen vara fullbelagda, medan huvudparkeringen står tom. Det finns ingen direkt koppling för fordonstrafiken mellan huvudparkeringen i anslutning till Gislegatan och parkeringarna i anslutning till Radhusvägen. För att besökare ska kunna ta sig från huvudparkeringen, i fall den är fullbelagd, till parkeringarna i öster, behöver de köra runt området, via Gislegatan, genom Gröna vägen och sedan söderut via Radhusvägen. Detta kan upplevas problematiskt, särskilt för besökare som inte känner till området.



Huvudparkeringen vid Gislegatan, respektive parkeringen vid Radhusvägen

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Längs med Södra Storgatan, ca 500 meters gångavstånd nordväst om den planerade simhallens nya entré, finns befintlig busshållplats. Denna trafikeras dagligen av flera busslinjer. Flera länsbussar angör även vid befintliga hållplatsen centralt i området när skolorna börjar och slutar. Vid dessa tidpunkter kan det uppkomma en ansträngd trafiksituation inom området, med många bilar, bussar samt gående och cyklister som är i rörelse samtidigt. Under skoltid rör sig eleverna mellan de olika verksamheterna inom området oftast över parkeringen, utan något tydligt utpekade stråk.

I den gällande detaljplanen från 2018 har det tagits höjd för en ny omformning av bussangöringen inom den föreslagna torgytan mellan entréerna till gymnasiet och Glashuset. Det nya torget var tänkt att bidra till ökad trygghet för oskyddade trafikanter, skapa ytor för vistelse samt möjliggöra en förbättrad bussangöring, avskilt från biltrafik. Torgytan var tänkt att utgöra en sammanlänkande yta för rörelser av gående samt en mötesplats och vistelseyta för elever och lärare under raster och luncher. Aktuell detaljplan ligger utanför nämnda torgyta men tar hänsyn till denna lösning.

Förutom länstrafikbussar finns det även kommunala bussar som skjutsar elever till och från området. Idag ställer sig skolbussarna längs cykelbanan i anslutning till Gislegatan vid Glashusets entré, vilket skapar en osäker miljö för cyklister och gående som rör sig på cykelbanan.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Inom Gisleområdet är befintligt gång- och cykelnät väl utbyggt. Många viktiga gång- och cykelstråk passerar genom området. I det regionala cykelnätet finns det bra kopplingar med grann tätorter och grannkommuner.

Söder om planområdet på östra sidan av idrottsplanerna och vidare genom skogen, finns en motionsslinga som delvis även används som gång- och cykelväg. Denna slinga är viktig eftersom den knyter ihop Gisleområdet med Danska vägen och leder vidare till friluftsområdet vid Rastadammarna i söder.



Befintliga gång- och cykelvägar inom Gisleområdet, markerade med orange.

Inom planområdet finns utbyggda gång- och cykelvägar längs med Gislegatan samt i parkytan mellan Radhusvägen och Gislegatan, där cykelvägen ansluter till Radhusvägen på norra sidan av ishallen.



Befintliga gång- och cykelvägar inom parkytan mellan Glashuset, ishallen och simhallen

För att komma söderut med cykel från Gisleområdet behöver man ta sig längs gång- och cykelvägen på norra sidan av befintlig simhall och vidare söderut mellan sportcentret och ishallen. Alternativt kan besökare ta sig ner mot idrottsplanerna och skogen via grönområdena väster om befintlig simhall. Dock finns det ingen gång- och cykelväg här idag, utan det är ett oreglerat spontant promenadstråk genom gräsytan. Vidare brukar gående och cyklister gå/cykla över löpbanan för att nå motionsslingan, vilket kan skapa otydlighet för olika användare.



Grönområdena väster om simhallen, där det finns ett spontant promenadstråk

Det finns flera cykelparkeringar inom området och i framtiden är det lämpligt att utveckla och sprida ut cykelparkeringsplatserna i anslutning till entréer vid de olika verksamheterna.

Varumottagning, utfarter

Förutsättningar

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för lastning och lossning av fordon i skäligen utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Inlastning av gods till befintlig simhall och sporthall sker i dag på södra sidan av byggnaden. Dagliga leveranser till befintliga pizzerian inom simhallen brukar ske på framsidan av simhallen, i anslutning till huvudentrén. Avfallshantering sker bakom sporthallen. Transport av pellets till värmeanläggningen sker med lastbil 1-2 gånger i månaden och transporteras till befintlig simhall via parkeringen bakom ishallen och vidare mellan sporthallen och tennishallen.

Utfarter från planområdet tillåts idag i olika utsträckning mot Gislegatan från simhallens huvudentré, respektive mot Radhusvägen via parkeringen bakom ishallen.



Befintliga leveranser till simhallen sker på södra sidan av byggnaden. Där ligger även simhallens värmeanläggning och avfallshantering.

Trafikmängder

Förändringar och konsekvenser

Sammantaget är det idrottsanläggningarna, respektive skol- och kulturverksamheterna inom området som alstrar mest trafik.

Antal besökare till simhallen uppskattas öka efter byggnation av den nya simhallen med ca 50 000 besökare/ år, dvs. från dagens årliga 100 000 besökare till framtida 150 000 besökare/ år. I övrigt, förutom ökningen av besökare till den nya simhallen antas antalet övriga besökare inte öka i någon stor utsträckning. Befintliga verksamheter kommer sannolikt finnas kvar och fungera på samma sätt som idag.

Vid en grov uppskattning, om det totala tillskottet på 50 000 besökare/ år delas upp över ett år med antal dagar/ år, så kan utökningen av simhallen antas innebära ca 150 tillkommande personbilar/dygn (ÅDT). Detta

antagande förutsätter att 1 av 2 besökare åker bil. Utöver ovan tillkommer viss nyttotrafik och den busstrafik som kopplas till att elever från andra orter bussas till Gisle simhall.

Den framtida uppskattade biltrafikökningen på 150 personbilar/dygn bedöms kunna fördelas på ca 70 % via Gislegatan och ca 30 % på östra sidan om planområdet. Det antas i så fall innebära ett tillskott av ca 105 personbilar på Gislegatan och av ca 45 extra personbilar totalt på Radhusvägen, Gröna vägen, Nils-Gustavsgatan och Hallarydsvägen. I beräkningar har antagits att ca 10 tillkommande fordon angör via Gröna vägen, ca 25 fordon via Radhusvägen och resten via Nils-Gustavsgatan och Hallarydsvägen. Trafikökningen på östra sidan bedöms så pass liten att den kan antas försumbar, kopplad till buller m.m. På Gislegatan innebär en ökning av biltrafiken med ca 105 personbilar/dygn ett tillskott på ca 11 % jämfört med idag. Beräkningar har gjorts med förutsättning att nyttotrafiken ökar i mindre omfattning, ca 5 %.

I tabell 1 nedan redovisas trafikmängder för gator i närheten av planområdet samt prognostiserade trafikflöden för år 2027 respektive år 2045, som är framräknade med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Trafikmängderna har generellt uppräknats med en ökning av 1 %/år.

Prognosen är att Gislegatan kommer att trafikeras med runt 1100 fordon/dygn år 2027 (i nollalternativet, dvs. om ny simhall inte byggs). Samma år, efter nybyggd simhall, förväntas Gislegatan trafikeras med runt 1200 fordon/dygn och år 2045 förväntas det att ca 1450 fordon/dygn trafikerar samma gata.

För Södra Storgatan norr om Gislegatan är motsvarande siffror ca 4000 fordon/dygn år 2027 (i nollalternativet), ca 4060 fordon/dygn år 2027 (efter ny simhall byggs), samt ca 4860 fordon/dygn år 2045 (med simhall).

För Södra Storgatan söder om Gislegatan är motsvarande siffror ca 3800 fordon/dygn år 2027 (i nollalternativet), ca 3870 fordon/dygn år 2027 (efter ny simhall byggs), samt ca 4600 fordon/dygn år 2045 (med simhall).

Radhusvägen trafikeras med runt 650 fordon/dygn år 2027 (i nollalternativet, dvs. om ny simhall inte byggs). Samma år, efter nybyggd simhall, förväntas Radhusvägen trafikeras med runt 690 fordon/dygn och år 2045 förväntas det att ca 820 fordon/dygn trafikerar samma gata.

Grönavägen trafikeras med runt 1190 fordon/dygn år 2027 (i nollalternativet, dvs. om ny simhall inte byggs). Samma år, efter nybyggd simhall, förväntas gatan trafikeras med runt 1210 fordon/dygn och år 2045 förväntas det att ca 1450 fordon/dygn trafikerar samma gata.

Gång- och cykelvägar

Förändringar och konsekvenser

För att förbättra trafiksäkerheten och angöring samt skapa möjlighet till ett mer ändamålsenligt entrétorg till den nya simhallen föreslås i detaljplanen en omdragning av en sträcka av Gislegatan mellan huvudparkeringen och Glashuset. En kortare del av gatan ska flyttas västerut över det som idag är huvudparkeringen, och möta den södra delen av Gislegatan i en 90-graders vinkel, vilket kommer möjliggöra att den gamla sträckningen istället blir en yta för angöring av skolbussar och personbilar.

Den nya sträckningen av Gislegatan mellan huvudparkeringen, simhallen och Glashuset kan utformas som ett gångfartsområde för att skapa ökad trafiksäkerhet. Ytan planläggs med användningen "GATA". Gång- och cykeltrafik är tänkt att ske på östra sidan av gatan, mot simhallen och Glashuset. Befintlig gång- och cykelväg längs med Gislegatan ska således finnas kvar och ska utvecklas med en tydligare koppling mellan öst och väst utmed den nya simhallens entré. Detta kommer att underlätta för gång- och cykeltrafikanter att ta sig igenom området och till de olika verksamheterna inom området.

I detaljplanen planläggs en sträcka av den befintliga gång- och cykelvägen, längs norra sidan av ishallen som kopplar österut till Radhusvägen, som kvartersmark med användningen "R" (besöksanläggningar). Denna ändring görs i syfte att möjliggöra, förutom gång- och cykeltrafik, även fordonstrafik för leveranser till den nya simhallen. För att säkerställa att sträckan kommer fortsatt vara öppen för allmän gång- och cykeltrafik regleras denna sträcka i detaljplanen med x-område (markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik). Cykelvägen utmed Glashuset är tänkt att finnas kvar i ytan som regleras med användningen "Park".

Parkeringsanläggningar

Förändringar och konsekvenser

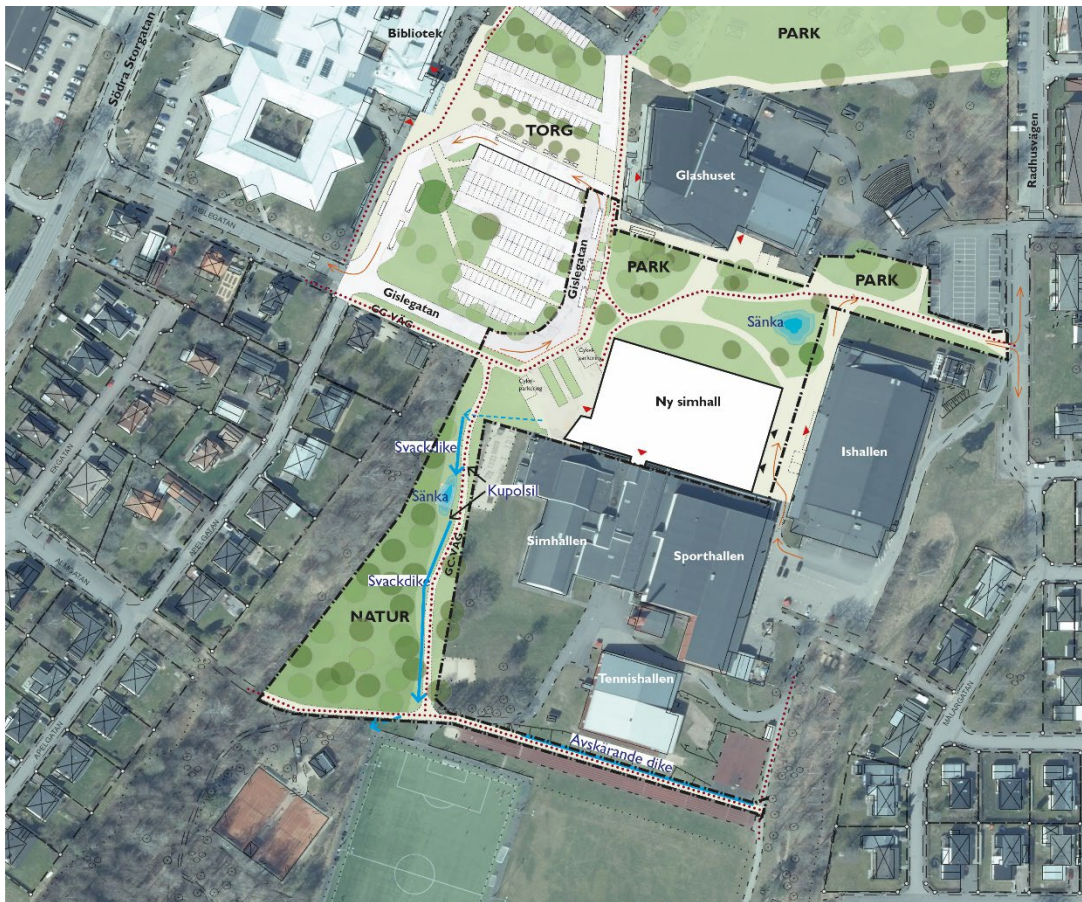
Idag finns det inom närområdet till den nya simhallen ca 320 bilparkeringsplatser totalt. Detaljplanen har utformats för att möjliggöra en flytt av en sträcka av Gislegatan mellan huvudparkeringen och Glashuset. Den delen av gatan ska vinklas över vad som är idag parkeringsyta. Ombyggnation av gatan innebär att ca 15 parkeringsplatser kommer att försvinna. Resterande parkeringsplatser inom närområdet blir då ca 300 platser totalt. Enligt gällande detaljplan för Gisleområdet var det tänkt att delar av den stora parkeringen kommer tas i anspråk för att skapa en torgmiljö med en angöringsyta för länsbussar samt ett tydligt stråk för gående mellan Gislaveds gymnasium och Glashuset.

Utformningen av torgmiljön kan se olika ut och det är därför svårt att avgöra hur många parkeringsplatser som kommer försvinna.

Planbestämmelsen TORG tillåter bland annat parkering, vilket innebär att det är möjligt att behålla stora delar av den befintliga parkeringen. Bedömningen är att ca 70 parkeringsplatser kommer att tas bort när torget omformas. Resterande parkeringsplatser blir totalt ca 270 platser i närområdet, varav ca 170 på huvudparkeringen, om torget omformas i framtiden och om Gislegatan dras om för att skapa angöringsytan utmed nya simhallens entré.

Det finns en byggrätt på södra delen av huvudparkeringen (utanför aktuellt planområde) som innebär att det är möjligt att uppföra här ett parkeringsdäck i tre våningar. Denna byggrätt möjliggör att annan mark frigörs vid behov för t.ex. torg och angöring till verksamheter. Det finns även en byggrätt på den befintliga parkeringen öster om Glashuset (utanför detaljplanen), vilket innebär att det är möjligt att uppföra ett parkeringsdäck i två våningar.

I framtiden finns det även planer att flytta Gisle förskola och då kommer tillhörande parkeringsplatser (ca 30 stycken) kunna utgöra ett tillskott till hela området. Det är även möjligt att anlägga ytterligare parkeringsplatser inom områden som planläggs som kvartersmark.



Illustrationsskiss med flyttad sträcka av Gislegatan och skapandet av en angöringsyta för skolbussar och personbilar. Skissen visar en av många möjliga utformningar av simhallens byggnad.

Bilparkeringsbehov.

Förändringar och konsekvenser

Placering och utformning av byggnader och utemiljö samt parkeringsbehov styr hur dessa parkeringar kan utformas. 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. Enligt Boverket ska en angöringsplats för bil finnas och en parkeringsplats avsedd för fordon till rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré. Detaljplanen möjliggör att både angöring för bilar och parkeringsplatser avsedda för fordon för rörelsehindrade anordnas i anslutning till huvudentrén till simhallen, inom kvartersmark.

Faktorer som målgrupp, lokalisering, kollektivtrafikutbud, bra förbindelser med gång- och cykelnät sätter ramarna för vilket parkeringstal som blir aktuellt för den nya exploateringen. Vidtagandet av fler mobilitetsåtgärder för att ge förutsättningar för minskad bilanvändning och även underlätta för alternativa färdmedel kan sänka parkeringsbehovet. Olika planerade framtida åtgärder utanför planområdet, som till exempel uppförande av torgyta mellan Glashuset och gymnasiet samt eventuell byggnation av P-hus kommer kunna påverka det totala parkeringsantalet.

Statistikdata från verktyget *Telia travel emission insights* som baseras på mobildata från användare (utdrag för år 2022), visar att andelen bilresor till och från och igenom Gisleområdet var konstant under 40 % i färdmedelsfördelningen. Till exempel för trafiken via Gislegatan i öst-västlig riktning visar statistiken att 37 % av trafikanterna använde bil, 18 % kollektivtrafik, 13 % cykel och 32 % promenerade. På Storgatan i närheten av planområdet var andel bilanvändare 25 % i snitt, räknat för år 2022. Denna andel gällde kortare resor, upp till 3 km. Andel resenärer som åkte bil till/från eller igenom Gisleområdet från andra tätorter. t.ex. från Smålandsstenar eller Anderstorp, var ca 60 % samma år. Statistiken gäller hela Gisleområdet där det finns andra verksamheter förutom simhallen, särskilt skolor som innebär sannolikt mindre bilanvändning än andra verksamheter. Därför har det antagits, med hjälp av denna statistik, att i genomsnitt ca 50 % av alla framtida besökare till den nya simhallen kommer åka bil för att nå sin målpunkt.

Målgrupp för simanläggningen antas bestå av 50 % allmänhet, 25 % föreningar och 25 % skola. Idag används simhallen mest under eftermiddagar/kvällar, helger och lovveckor, vilka därför antas bli anläggningens mest besökta tidpunkter även i framtiden.

Ishallen används mest på vintertid, under kvällar och helger. Den brukar nyttjas för vardaglig träning och ibland för större evenemang. Dess parkeringsbehov bedöms vara tillgodosett av befintliga parkeringsanläggningar norr och söder om ishallen, med ca 100 p-platser.

Glashusets aktiviteter med allmänheten som genererar parkeringsbehov (bowling, danskurser, restaurang), brukar vara på eftermiddagar och kvällar, helger och lovveckor. Besökare till Glashuset samt ishallen använder sig oftast av de mindre parkeringsanläggningarna utmed Radhusvägen och mer sällan av huvudparkeringen, eftersom flera entréer till dessa verksamheter ligger närmare Radhusvägen.

Gymnasiet alstrar det högsta parkeringsbehovet på veckodagar mellan klockan 8-16. Eftersom gymnasiet inte antas alstra någon trafik under eftermiddagar/kvällar, helger och lovveckor, vilka är simhallens mest besökta tidpunkter, innebär att dessa två verksamheter kan samnyttja samma parkeringsanläggningar under olika tider.

För att beräkna framtida parkeringsbehov har det uppskattats att utökningen av antalet besökare från dagens 100 000 besökare/år till framtida 150 000 besökare/år till den nya simhallen kommer innebära en ökning av nuläges ca 200 besökare/dag i snitt till framtida ca 300 besökare/dag i snitt.

För att beräkna en daglig besökssituation för simhallen har det grovt uppskattats att av de 300 dagliga besökare kommer 80 % besöka simhallen samtidigt vid högtider, dvs. 240 besökare kommer finnas i simhallen samtidigt vid något tillfälle. Av dessa antas ca 50 % ta sig med bil (andel bilanvändare i området enligt statistik och nämnda uppskattningar), med 2 resenärer/bil, dvs. ca 60 bilar kommer behöva parkeringsplatser vid högtider.

$300 \text{ (antal dagliga besökare)} * 0,80 \text{ (besökare som befinner sig i simhallen vid en viss tidpunkt)} = 240$

$\text{Parkeringsbehov för simhall: } 0,5 \text{ (andelen bilåkare)} * 240 \text{ (samtidiga deltagare)} / 2 \text{ (deltagare per bil)} = 60 \text{ parkeringsplatser}$

Utöver detta tillkommer parkeringsbehov för personal. Den nya simhallen kommer enligt uppgift ha ca 10-15 anställda. Med antagandet om att 50 % är bilåkare föreslås ytterligare max 5-8 parkeringsplatser för personal. Totalt kommer det behövas, enligt beräkningar, ca 70 parkeringsplatser för besökare till simhallens verksamhet, under vanliga eftermiddagar/kvällar samt helger. Den dimensionerande besökssituationen antas uppstå under tider när huvudparkeringen inte används av skolverksamheten. Då är parkeringsbehovet tillgodosett av befintliga parkeringsplatser i huvudparkeringsanläggningen i anslutning till Gislegatan.

För att beräkna ett värsta fall scenario när det kommer vara som högst antal besökare, t.ex. vid tävlingar, har det antagits att det kan vara upp till ca 500 personer samtidigt i simhallen. Av dessa ska ca 50 % kunna ta sig med bil, med 2 resenärer/bil, dvs. ca 125 bilar kommer behöva parkeringsplatser. I dessa ingår även personalparkeringsplatserna. Den mest ansträngda besökssituationen vid tävlingar antas uppstå under tider när huvudparkeringen inte nyttjas av skolor (på eftermiddagar samt under

helger). Även i värsta fall scenario är parkeringsbehovet tillgodosett av befintliga parkeringsplatser i huvudparkeringsanläggningen i mitten av området.

Om Gislegatan flyttas och torget anläggs då kommer det finnas kvar ca 270 parkeringsplatser inom närområdet (parkeringarna vid gymnasiet samt parkeringarna norr och söder om ishallen) och ca 450 tillgängliga platser inom en radie på ca 400-meters gångavstånd till simhallens entré. 400 meter gångavstånd anses vara ett rimligt avstånd till parkering (förutom angörings- och parkeringsplats för rörelsehindrade, som ska finnas i anslutning till entréer). Parkeringsanläggningarna på fastigheterna Ekhult 8 och 9 (som ligger ca 500 meter bort) är betydelsefulla parkeringsytor vid fullbelagda parkeringar i närområdet. Informationsskyltning ska kunna tillgodose att besökare hittar dit.

Dessa samnyttjade platser bedöms kunna klara det sammanlagda parkeringsbehovet för alla befintliga verksamheter som finns inom området samt för den nya simhallen, förutsatt att lämpliga regleringar och skyltningar införs för att leda och informera bilanvändaren till rätt och tillgänglig parkeringsplats.

Cykelparkeringsbehov.

Förändringar och konsekvenser

Enligt plan- och bygglagen ska parkeringsutrymme för cykel finnas i lämplig omfattning då även dessa räknas som fordon.

Statistikdata från verktyget *Telia travel emission insights* som baseras på mobildata från användare, visade att år 2022 var andelen cykelresor av alla resor 17 % på Gislegatan. Med utgångspunkt från statistiken kan man uppskatta att med en andel cykelanvändare på drygt 20 procent bör det finnas 0,2 platser per besökare, dvs. 300 dagliga besökare $\times$ 0,2 = 60 platser. Utöver dessa cykelparkeringsplatser för besökare tillkommer platser för de ca 15 anställda. Totalt bedöms att ca 100 cykelparkeringsplatser täcker väl behovet. Inom området finns det redan idag ett stort antal cykelparkeringar i anslutning till gymnasiet och biblioteket, som kan samnyttjas av besökare till simhallen eller andra verksamheter inom området. Denna ligger på ett avstånd på ca 180 meter från simhallens framtida entré.

Utrymmesbehovet för cykelparkering varierar med typen av parkering. I handboken *"Mobilitet för gående, cyklisterna och mopedister – En handbok med fokus på planering, utformning, underhåll och uppföljning"* (SKR & Trafikverket, 2022) noteras att talet 2,25 m² per cykel användas som utgångspunkt. Vid dubbelutnyttjande av manöverplats kan ytan minskas till 1,75 m² per cykel. Cykelparkeringar ska finnas i första hand vid entréer. Möjlighet till att anlägga cykelparkeringar finns i detaljplanen inom kvartersmark med beteckning R.

Leveranser.

Förändringar

Transporter med godsleveranser till simhallens verksamhet planeras angöra från Radhusvägen och sedan köra runt på östra och södra sidan av ishallen till ett lasttorg i sydöstra hörnet av ny simhall. Därifrån ska leveranserna fortsätta på västra respektive norra sidan av ishallen och sedan ut till Radhusvägen. För dimensioneringen av vändradie för leveransväg har antagandet varit att möjlighet för leveranser med lastbil, bil + släp och trailer ska säkerställas. Angöring och mottagning kommer ligga på kvartersmark. Tunga leveranser av kemikalier till simhallens tekniska drift antas ske 1-2 gånger/vecka. Förutom dessa kommer leveranser med lätta lastbilar och budbilar ske, förmodligen dagligen. Dessa kommer transportera varor i samma utsträckning som de levererar idag till befintlig simhall. Även idag angörs dessa leveranser via Radhusvägen till den befintliga simhallen. Därför anses leveranserna till den nya simhallen inte belasta trafiken på gator inom området mer än i dagsläge.

Leveranser.

Konsekvenser

Konsekvensen av godstransporter till den nya simhallen är att det kommer bli rörelser av fordon vid ishallens befintliga entré. Det kommer även bli rörelse av transportfordon på befintliga gång- och cykelstråk mellan ishall och simhall samt på gång- och cykelstråket utmed norra sidan av ishallen. Dessa stråk kommer fortsatt nyttjas av oskyddade trafikanter som ska besöka ishallen, eller generellt för förflyttning inom området. Bedömningen är att det finns sätt att förhindra att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter drabbas. Godstransporter till/från simhallen kommer ske i en totalt sett liten skala och transportvägen ska endast tillåtas trafikeras av behörig fordonstrafik för leveranser. Det är viktigt att leveranserna schemaläggs till tider när oskyddade trafikanters rörelser är begränsade. Rummet på hela leveransvägen ska utformas på ett sådant sätt att ytan tydligt uppfattas som en plats för gående och cyklister där fordonstrafik är begränsad. Utformningen ska främja trygghet, tillgänglighet och en tydlig avgränsning från andra trafikområden. Rummet mellan ishall och den nya simhallen ska vara möblerad, till exempel med sittplatser, grönska och gatubelysning. Tillräckligt stor omöblerad yta ska finnas så att räddningstjänst, renhållnings/ snöröjningsfordon och leveranser kan ta sig fram. Särskilda åtgärder för hindrande/försvårande av biltrafik kan övervägas vid behov. Ett sätt att förhindra att övrig biltrafik, förutom leveranstransporter, använder stråket, är att genomföra fysiska hinder. Sådana åtgärder behandlas inte i detaljplanen, utan åligger exploatören att genomföra och sköta.

Sammanfattning av förändringar

För att säkra parkeringsbehovet samt öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter föreslås några grundläggande åtgärder:

- samnyttjande av parkeringsplatser för olika verksamhetens behov vid olika tider under dagen. Detta kan uppnås genom tidsregleringar samt en tydligare skyltning av olika parkeringar inom närområdet och även av möjligheten till att parkera längre bort om närparkeringarna är fullbelagda.
- genomförandet av den tänkta torgytan mellan gymnasiet och Glashuset för att skapa ett tryggt vistelsestråk för oskyddade trafikanter.
- flytt av en sträcka av Gislegatan i anslutning till entrétorget av den nya simhallen, för att skapa en angöringsyta vid Glashuset och simhallen. Den nya sträckan kan regleras, och i så fall ska också utformas, som gångfartsområde för ökad trafiksäkerhet.
- fortsatt möjlighet att bygga P-hus på de föreslagna platserna i tidigare detaljplan för att frigöra mark till annat ändamål.
- åtgärder som uppmanar besökare att använda cykel/kollektivtrafik, liksom lokalisering av stora cykelparkeringar i anslutning till entréer.
- skapa nya länkar mellan olika befintliga gång- och cykelvägar, där dessa länkar saknas eller påverkas av den nya byggnaden, för ett naturligt gång- och cykelvägsflöde.
- utformning av stråket där leveranser sker till den nya simhallen så att rummet tydligt uppfattas som en plats för gående och cyklister. Införandet av trafikregleringar för transportvägar och vid behov av fysiska åtgärder, för att säkerställa att dessa endast tillåts trafikeras av behörig trafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns kommunala vatten- och avloppsledningar inom gatumark längs Gislegatan upp till korsningen med Apelgatan, i Nils-Gustafsgatan samt Lundavägen.

Befintliga simhallen och ishallen försörjs av VA- ledningar som ligger i Lundavägen och fortsätter inom befintligt kvartersmark österifrån. Glashuset är kopplat till VA-ledningar som ligger inom Nils-Gustafsgatan och fortsätter inom kvartersmark västerut.

Aktuellt område omfattas inte av vattenskyddsområde.

Förändringar

Planerad nybyggnation kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som ligger i närliggande Lundavägen i öster. Det finns också möjlighet att ansluta till dricksvatten och spillvatten från Gislegatan västerut.

Dagvatten

För att marken som ska tas i anspråk ska vara lämplig för den användning detaljplanen medger måste hantering av dagvatten vara genomtänkt. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP16) ska ytor planeras in som möjliggör dagvattenhantering vid utveckling av bebyggelsen. Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan den når recipienten. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske utanför vattenskyddsområde och översvämningsszon.

Gisleområdet ingår i Nissans avrinningsområde och planområdet ligger väster om grundvattenförekomsten Gislaved-Alabo. Marken inom planområdet och i dess närhet lutar mot öster respektive söder. Gräsyten för planerad simhall är tämligen plant på en höjdnivå på ca +171 m ö h. Inom planområdet ryms inga byggnader i nuläget, utan endast natur, gräsytor samt gator och gång-och cykelbanor som är av hårdgjord yta. Fördelningen antas vara 77 % grönyta och 23 % asfaltsyta.

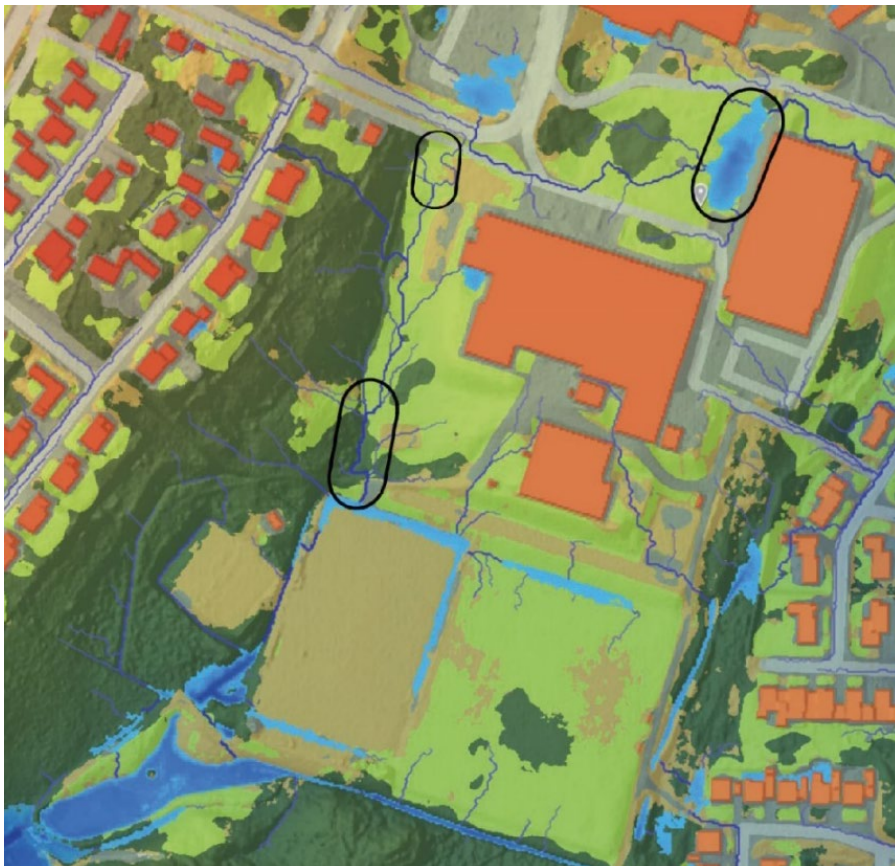
Söder om planområdet, inom samma kommunala fastighet Gislaved I:27, ligger en större dagvattendamm inom planlagd mark "natur".

Dagvattensystem i dag

Ytlig avrinning av regnvattnet inom planområdet sker i dag på mark och grönytor väster om befintlig simhall huvudsakligen ner mot den befintliga dagvattendammen i söder. En mindre del av regnvattnet rinner österut på grönytor och hårdgjorda ytor mot brunnar och ledningar i Lundavägen, Radhusvägen och Södergatan då marken lutar även ditåt. Analysen av befintliga avrinningsområden visar att vatten idag samlas på en yta i sydöstra

delen av huvudparkeringen. Del av detta vatten kan rinna vidare genom gräsytan mellan Glashus, simhall och ishall och sedan ansamlas i väster, mot ishallen. En annan del rinner vidare mot befintlig dagvattendamm i söder genom natuirtytan.

I dagsläget har fastigheten en dagvattenservis i planområdets västra del. Från servisen leds dagvatten till dagvattendammen i söder via befintlig dagvattenledning inom västra grönområdet. Dagvattendammens reglervolym antas vara ca 740 m³. Öster om fotbollsplanerna (utanför planområdet) finns ett svackdike som leder dagvattnet från befintliga simhallens tak till dagvattendammen. Detta dike har nästan nått sin fulla kapacitet i dag och ska inte belastas mer.



Avrinningsområden, befintlig situation. De blåa linjerna illustrerar flödesvägar. (SCALGO LIVE)

Förändringar

Dagvattensystem

Hantering av dagvatten framgår av särskild dagvattenutredning (bilaga 3 till planbeskrivningen). Utredningen redovisar att mesta del av dagvattnet ska ledas västerut till anläggningar samt grönytor där det ska fördröjas, renas och infiltreras innan det rinner till den befintliga dagvattendammen i söder. Vid exploatering ökar andelen hårdgjorda ytor, vilket får till följd att dagvattenflödena ökar på grund av minskade infiltrationsmöjligheter. Fördelningen antas bli 20 % takyta, 55 % grönyta och 25 % asfaltsyta. Utflödet till den befintliga dagvattendammen inte önskas öka, vilket innebär

att fördröjning av tillkommande dagvatten ska ske inom planområdet. Fördröjningsbehovet baseras på maxflöde i befintlig ledning från servis till dagvattendamm, vilket inte får öka. Beräkningar för nutida och framtida förhållanden har gjorts för regn med återkomsttid på 30-årsregn där klimatfaktor 1,25 använts samt för 100-års regn, där klimatfaktor 1,4 använts.

Beräkningarna påvisar ett fördröjningsbehov om 214 m³ för dagvatten som tillkommer efter exploatering vid ett 30-årsregn, vilket förslagsvis hanteras via svackdiken och magasin placerade inom planområdet.

Allt takvatten från den nya simhallen ska avledas västerut, till de föreslagna anläggningarna i naturområdet väster om befintlig simhall. Här föreslås det ett nytt makadamdike, placerat mellan ny gång- och cykelbana och befintlig skogsdunge. För att få det att smälta in i naturmiljön ska diket vara gräsbeklätt och mjukt-skålat. Man kan dela upp diket i två etapper som ansluts till varandra via ledningar och sätta etapperna i olika höjder. Förslagsvis kan dikena vara av ca 4 meter bredda vid dikeskanter, 0,7 meter bredda vid dikesbotten och 40 cm djupa. Anläggs två svackdiken med ovan redovisade dimensioner längs den planerade GC-banan, fördröjs totalt ca 110 m³ dagvatten.

För att fördröja resterande dagvattenvolym föreslås någon form av magasin, vars fördröjningsvolym behöver uppgå till ca 100 m³. Detta kan uppnås via ett kassettmagasin med dimensionerna 10x10x1 m. Magasinet kan även utföras som ett rörmagasin, bestående av 6-8 14 m långa BTG 1000 rör, beroende på hur övriga dagvattenlösningar utformas.

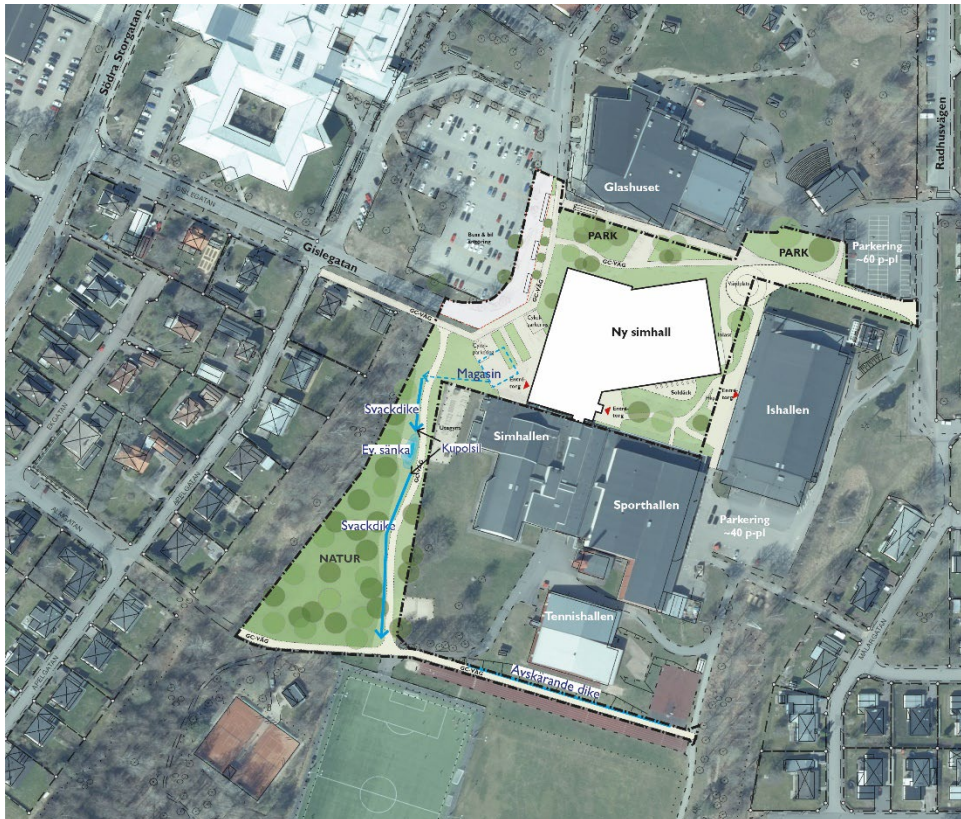
Ett avskärande dike föreslås norr om fotbollsplanen med dränering i botten och makadambädd, i syfte att avskärma ny föreslagen gång- och cykelbana och befintlig löpbana ifrån potentiellt vatten norrifrån. Vill man av kostnadsmässiga skäl anlägga ett mindre magasin kan avskärningsdikets fördröjning tillgodoräknas. Detta kräver dock att man vid projektering medvetet leder dagvatten till detta dike via exempelvis rännstensbrunnar anslutna med ledningar.

Man kan även anlägga en sänka i planområdets norra delar. Beroende på sänkans utförande kan en fördröjningsvolym på upp till 120 m³ nås. Det finns ytterligare möjligheter till fördröjning av dagvatten genom att anlägga sedumtak eller biotop på delar av den nya simhallen eller genom att använda dagvattnet från simhallens takytor som resurs.

De nytillkomna hårdgjorda ytorna vid simhallens västra entré behöver höjdsättas så avrinning sker mot grönytan väster om befintlig simhall. Golvet för entrén i den nya simhallen ska ligga på sådan nivå att vattenansamling inte når. Den mest lämpliga golvhöjden bedöms vara + 172,5.

Även gatan uppe vid den befintliga parkeringen i väst kan höjdsättas för att skapa direkt rinnväg mot grönyterna. För att förhindra rinnväg från

parkering till simhall, bör marknivån för gata ligga på en nivå under + 172,35.
Exakt höjdsättning sker vid markarbete/ landskapsprojektering.



Schematisk skiss på bebyggelse, magasin och svackdiken. Skissen visar en av många möjliga utformningar av simhallens byggnad.

Skyfallshantering

Med hjälp av Scalgo Live har översvämningsrisk analyserats både före och efter exploatering för en nederbördsmängd av 100-årsregn med 10 minuters varaktighet och klimatfaktorn 1,4. Före exploatering flödar del av ytvattnet i östlig riktning över grönområdet, från lågpunkten på parkeringen i planområdets nordvästra hörn till en yta direkt öster om den befintliga Gislerinken. Denna yta kan vid skyfall översvämmas. En annan del av skyfallsvattnet flödar direkt söderut via naturområdet i väster, mot dagvattendammen.

Förändringar vid skyfall

Lågpunkten direkt väster om Gislerinken kvarstår efter exploatering, men vattenansamlingen här kommer minska. Denna lågpunkts tillrinningsvägar ligger till stora delar där den nya simhallen kommer att anläggas och den planerade byggnaden kommer blockera rinnvägen från parkeringens lågpunkt mot Gislerinken. Dess utom ska takvattnet från den nya byggnaden avledas till naturområdet i väster. Därför beräknas att tillrinningen till nämnda lågpunkt kommer minska.



Flödesvägar och ansamlingsytor inom planområdet före och efter en tänkt exploatering, vid skyfall.

Det finns risk att del av vatten istället ansamlas vid den planerade entrén i den nya simhallens sydvästra hörn. Åtgärder för att förhindra detta behöver tas. Höjdsättning vid genomförande av utemiljön i västra sidan av den nya simhallen ska tillgodose att vattnet inte får en rinnväg mot simhallen utan leda det mot flackdiken inom naturområdet. Golvet för entrén i den nya simhallen ska ligga på sådan nivå att avrinning av dagvatten sker västerut och att vattenansamling omöjliggörs. En bestämmelse införs därför i plankartan ”Lägsta färdigt golvhöjd för entrén i byggnaden är +172,5.”

Vid detaljprojektering ska höjdsättningen av utemiljön beaktas för att undvika vattenansamling i direkt kontakt med befintliga och nya byggnader.

Konsekvenser

Ett nytt gräsbeklätt svackdike ska anläggas i den västra delen inom naturområdet, utmed den föreslagna gång- och cykelvägen. Detta dike kommer säkerställa hantering av dagvatten vid vanligt återkommande regn samt utgöra skyfallsväg mot recipienten vid extrem nederbörd. Med genomtänkt utformning kan ett sådant dike bidra till natur- och rekreationsvärden i området. Det nya diket ska anläggas på ett avstånd så att de skyddsvärda träden i kanten av skogsdungen inte skadas.

Vid ett 100-årsregn förväntas föreslagna anläggningar för dagvattenhantering fyllas, vilket skulle resultera i en lokal översvämning runt om diken. För att undvika detta kan man antingen ta höjd för högre fördröjningsvolym, alternativt lägga en breddledning till den befintliga dagvattendammen söder om planområdet. Vidare betraktas den befintliga dagvattendammen, i kombination med föreslagen fördröjning, utgöra betryggande proaktiv åtgärd vid extrema nederbördssituationer.

Energi

Gislaved Energi har både elledningar samt fjärrvärmeledningar som ansluter till befintlig simhall, ishall och Glashuset. Dessa ledningar korsar gräsytan där den nya simhallen kommer placeras. Närmaste transformatorstationer finns vid ishallen nordöstra kant samt norr om Glashuset. Befintlig simhall värms idag upp av fjärrvärme. Pellets pannan är numera reservpanna.

Förändringar och konsekvenser

Den nya simhallen kommer att värmas av fjärrvärme och anslutas till elledningarna som finns i området. För att möjliggöra byggnation av den nya simhallen kommer fjärrvärme- och elledningarna som korsar gräsytan behöva flyttas. Eftersom den nya placeringen inte är helt utredd, kommer inga u-områden regleras i aktuell detaljplan. Möjlighet finns att anlägga ledningarna på västra sidan av ny byggnad längs Gislegatan, eller mellan ishall och ny simhall på östra sidan av ny byggnad, eller på östra sidan av ishallen. Flytten bekostas enligt överenskommelse mellan kommunen och ledningsägare.

Skanova ledningar

Skanovals telenätverk finns inom området i ungefär samma sträckning som fjärrvärmeledningarna. Det finns ett markavtal avseende ledningar för elektronisk kommunikation mellan Gislaveds kommun och Svenska Stadsnät Biggnet AB (del av Telia Sverige AB). Avtalet omfattar upplåtelse för ledningsändamål i kommunens allmänna platsmark och reglerar flyttkostnaden mellan parterna.

Förändringar och konsekvenser

Skanovals ledningar som ligger där den nya simhallen planeras kommer behöva flyttas. Flytten bekostas enligt befintligt avtal mellan kommunen och ledningsinnehavare.

Återvinning och avfallshantering

Avfallshantering sker idag på Gisle sportcenters södra sida och är tänkt att fortsätta hanteras på samma sätt även efter byggnation av ny simhall.

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 miljökvalitet 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 miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Luft

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men i närområdet finns det beräkningar på luftkvaliteten gjorda i tätortens centrala delar – Regeringsgatan och Södra Storgatan, år 2020. 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 år 2020 klarade miljökvalitetsnormerna för luft.

Förändringar

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

Gisleområdet ingår i Nissans avrinningsområde, delsträcka mellan Anderstorpån - Södra Gussjö. Enligt den senaste statusklassningen i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassificerades den ekologiska statusen för Nissan som "måttlig" och den kemiska statusen som "ej god".

Bedömningen baseras på att vattenförekomsten är påverkad av konnektivitetsförändringar, vilket bedöms ha effekt på vattenlevande organismers status (konnektivitet = möjligheten till spridning och fria passager för djur, växter, sediment och organiskt material i uppströms och nedströms riktning, samt från vattenförekomsten till omgivande landområden). Vattenförekomsten är även påverkad av försurning, men pågående eller tidigare kalkning har upprätthållit en bra vattenkvalitet ur försurningsynpunkt.

Planområdet ligger väster om grundvattenförekomsten Gislaved-Alabo, Enligt VISS har förekomsten god kvantitativ och kemisk status, dock bedöms grundvattenförekomsten vara påverkad av förorenade områden.

I dag infiltreras dagvattnet inom planområdet i befintliga grönytor. Del av regnvattnet som inte infiltreras rinner via naturliga flödesvägar på grönyterna i väster ner i dagvattendammen söder om planområdet. En mindre del av regnvattnet rinner österut på gröna och hårdgjorda ytor mot brunnar och ledningar då marken lutar även ditåt. Öster om fotbollsplanerna utanför planområdet finns ett tätt dike som avleder dagvattnet till den befintliga dagvattendammen.

I dagsläget renas vattnet som samlas i dagvattendammen innan det släpps ut i ledningssystemet och vidare till recipienten Nissan.

Förändringar

Med byggnation av den nya simhallen kommer delar av befintliga gröna ytor tas i anspråk och hårdgöras. Större del av de tillkommande hårdgjorda ytorna ska täckas av tak. Alla stuprör ska kopplas till den nya byggnadens kommande dagvattenservis. Förutsättningen är att taket inte byggs i förorenande material, vilket medför att regnvattnet från tak inte utgör någon förorening.

Utöver byggnaden tillkommer grönytor samt mindre torgytor och gång- och cykelvägar där biltrafik kommer vara begränsad. Dagvatten från torgytor kommer avledas huvudsakligen till naturområdet i väster och till föreslaget dike, där fördröjning och viss rening kommer ske. Gräsbevuxna diken kan bidra till en renande och fördröjande effekt. Diket ska göras flackt och brett för att få högsta reningseffekt genom att få så lång uppehållstid som möjligt så att föroreningar hinner fångas. Den bevuxta ytan binder och bryter ner föroreningarna och tar även upp de näringsämnen som finns i dagvattnet. Därefter kommer vattnet rinna till dagvattendammen i söder där det ytterligare renas.

Regnvatten från mindre befintliga hårdbelagda ytor i östra planområdet kommer rinna till ledningssystem i närliggande gator, på samma sätt som i dag.

Konsekvenser

Rening av dagvattnet kommer huvudsakligen ske i föreslaget gräsbeklätt svackdike samt i den befintliga dagvattendammen, vilket gör att recipienten Nissan inte påverkas med ökad föroreningshalt orsakad av exploateringen. Detaljplanens genomförande ska inte äventyra möjligheten att uppnå den status eller potential som recipienten eller grundvattnet ska ha enligt MKN vatten.

Omgivningsbuller

Buller kan definieras som återkommande, oönskade ljud från exempelvis vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Miljökvalitetsnormer finns för att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges särskilda riktvärden för att undvika olägenhet för människors hälsa på grund av buller från vägar och spårtrafik. Dessa riktvärden ska tillämpas vid planläggning, bygglov och förhandsbesked för nya bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

I äldre befintlig bostadsmiljö har det inte bedömts att åtgärder rutinmässigt ska övervägas, även om nivåerna för god miljö inte klaras. Det anges att vid bullerstörning från väg behöver åtgärder normalt övervägas först då bullret vid fasad är eller överskrider den ekvivalenta nivån 65 dBA. Med äldre befintlig miljö avses bostäder byggda före våren år 1997 samt att den störande vägen eller spåret inte byggts eller väsentligt byggts om efter nämnda tidpunkt.

För äldre skolgård bör motsvarande nivåer tillämpas som gäller för bostäders uteplats (enligt Naturvårdsverkets vägledning *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik*, 2017). På äldre skolgård som exponeras för buller från väg- och/eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 55 dBA underskridas på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor.

Bostäderna utmed Gislegatan samt Södra Storgatan byggdes innan 1997 och ingen av dessa gator har byggts om/väsentligt ändrats sedan 1997, varför bedömningen är att buller vid befintliga bostäders fasader bör underskrida 65dBA.

Trafikbuller

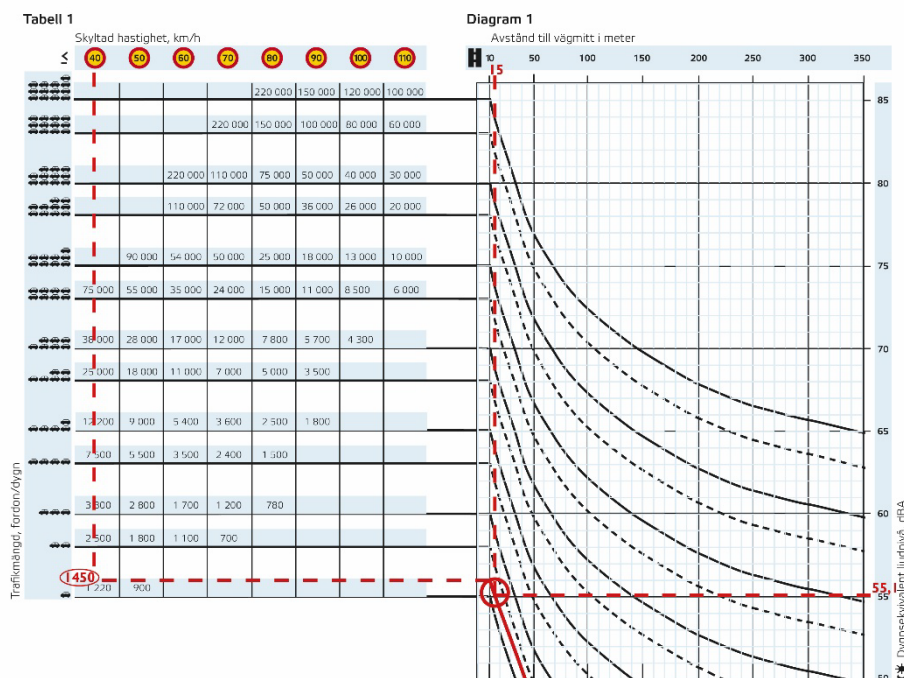
För att utreda vilka trafikljudnivåer som bostäderna utsätts idag samt vid prognostiserad trafikmängd om tjugo år har översiktliga beräkningar av trafikbuller gjorts. Beräkningarna har utgått från trafikmängder som erhållits av Gislaved kommuns tekniska avdelning. Beräkningarna för framtidsscenario har utgått från en prognostiserad trafikökning på 1 % per år (enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg).

Förändringar

Störningar i form av trafikbuller och vibrationer mot befintliga bostäder har beräknats på Gislegatan, på sträckan som ligger strax väster om planområdet, samt på Södra Storgatan, både norr och söder om korsningen med Gislegatan. Beräkningarna har gjorts för nuläget och för projekterade trafikmängder år 2045.

Majoriteten av trafiken som har som målpunkt simhallen bedöms idag och i framtiden ske via Gislegatan. På övriga gator öster om planområdet bedöms att trafikökningen orsakad av exploateringen är så liten att den är försumbar. Gislegatan har en hastighetsbegränsning på 40 km/timme förbi planområdet, samma hastighetsbegränsning gäller för Södra Storgatan strax norr om korsning med Gislegatan samt söder om korsningen.

På Gislegatan har det beräknats att år 2045, med byggd simhall, kommer trafikmängderna vara ca 1450 fordon/ årsdygnstrafik. Bostäderna längs sträckan mellan korsningen med Södra Storgatan och planområdet ligger på ca 15 meters avstånd från gatans mitt. Utifrån detta har, med hjälp av Boverkets verktyg "Hur mycket bullrar vägtrafiken", bullernivåerna utomhus vid fasaden närmast vägen uppskattats drygt 55dBA, vilket är god marginal till kravet på 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (krav gäller för äldre bebyggd miljö).

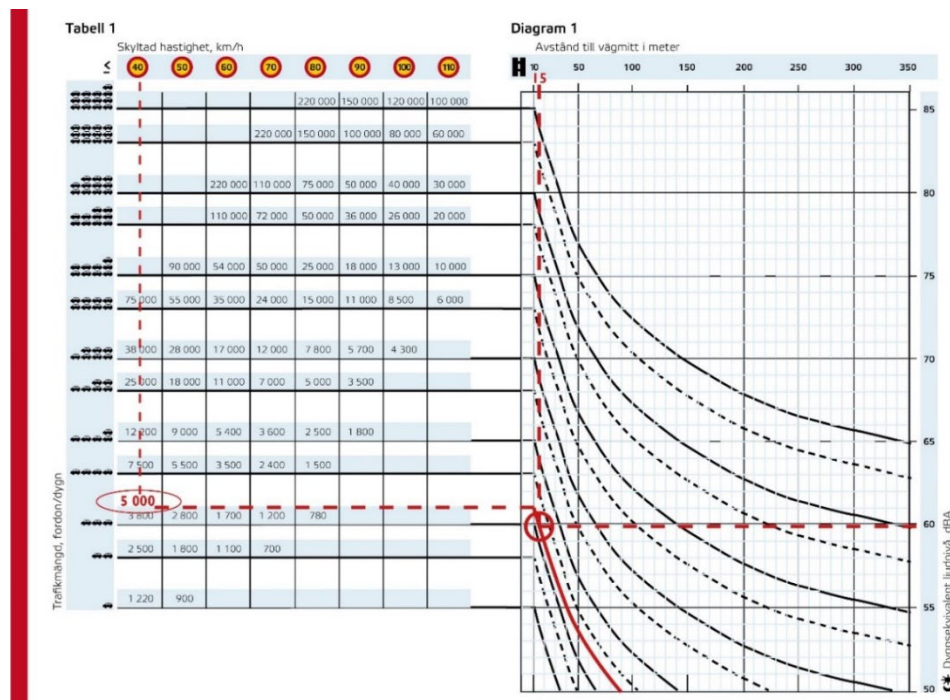


Beräkningar av förväntad dygnekvivalent ljudnivå vid fasader på Gislegatan, år 2045

Med hjälp av samma verktyg har det beräknats ljudnivåerna vid fasad utomhus även på Södra Storgatan, år 2045 i scenariot där simhallen byggs. Bostäderna utmed sträckan norr om korsningen med Gislegatan ligger på ett

avstånd av ca 16 meter från vägens mitt. Söder om korsningen ligger närmaste bostadsfasad ca 30 meter bort från vägens mitt.

År 2045 beräknas trafikmängderna på Södra Storgatan vara under 5000 fordon/ årsdygnstrafik, både norr och söder om korsningen med Gislegatan. Nivåerna för ekvivalent ljud beräknas enligt Boverkets diagram underskrida 60 dBA vid trafikmängder på ca 5000 ÅDT, för fasader på en 15-meters avstånd från vägens mitt. På större avstånd blir bullernivåerna lägre. Bedömningen är således att riktvärdena för buller klaras vid befintliga bostädernas fasad år 2045, med den nya simhallen bebyggd.



Beräkningar av förväntad dygnskvivalent ljudnivå vid fasader på Södra Storgatan, år 2045

På Grönavägen har det beräknats att år 2045, med byggd simhall, kommer trafikmängderna vara ca 1450 fordon/ årsdygnstrafik. Utan byggd ny simhall förväntas trafikmängderna vara ca 1420 fordon/ årsdygnstrafik. Skillnaden mellan de två scenarion är så pass liten att ökningen bedöms försumbar med hänsyn till buller. Radhusvägen förväntas trafikeras med ca 820 fordon/dygn år 2045, med genomförd ny simhall.

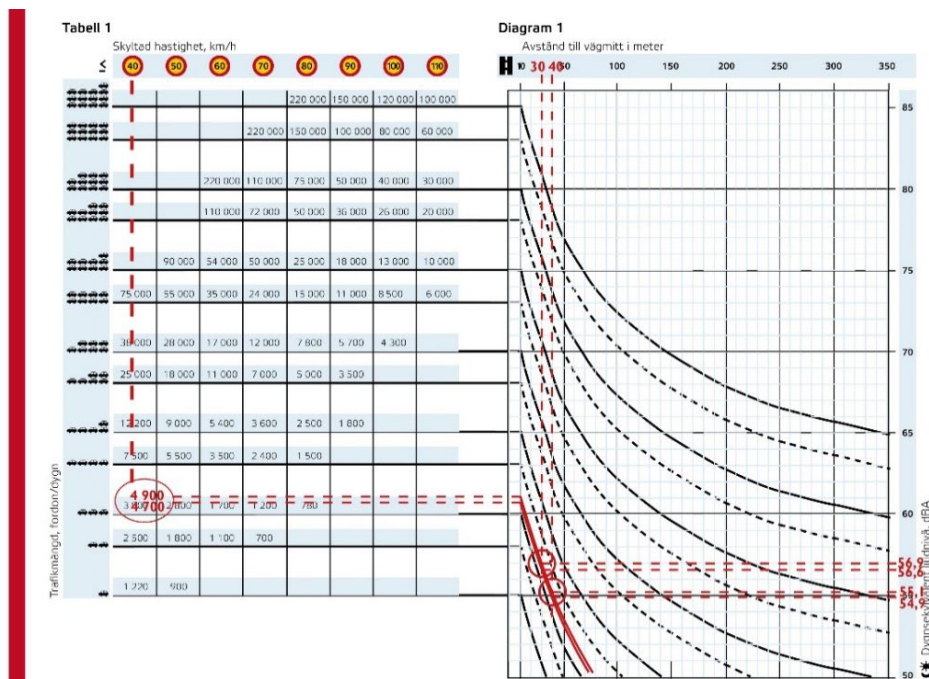
För äldre bebyggd miljö, byggd före 1997, anges inte riktvärden för uteplatser. Beräkningar av förväntad trafikbullernivå vid uteplatser år 2045 har uppskattats med hjälp av Boverkets diagram för ett scenario med oförändrad verksamhet (nollalternativ) samt ett scenario med en ny simhall.

Villorna på Gislegatan väster om planområdet har uteplatser på baksidan av bostaden, på ett avstånd av ca 30 meter från vägens mitt. Beräkningarna med hjälp av Boverkets verktyg visar att de ekvivalenta ljudnivåerna år 2045, för uteplatser på Gislegatan som ligger ca 30 meter bort från vägens mitt,

hamnar på ca 52-53 dBA i scenariot där den nya simhallen byggs och även i scenariot där simhallen inte byggs. Hänsyn tas inte till att uteplatsen ligger på baksidan av bostaden, vilket innebär att bullernivåerna här är sannolikt betydligt lägre än vad Boverkets verktyg redovisar.

Villorna på Södra Storgatan söder om korsningen med Gislegatan har uteplatser på sidan av bostaden, på ett avstånd av ca 30-40 meter från vägens mitt. Bullernivåerna för uteplats bedöms vara lägre där uteplatserna är skyddade bakom husen eftersom ljudet dämpas betydligt av byggnadernas kropp. Det finns även möjlighet att anlägga fler uteplatser längre bort från gatan samt på tysta sidan av bostaden, där det bullrar mindre.

Beräkningarna med hjälp av Boverkets verktyg visar att de ekvivalenta ljudnivåerna år 2045, för uteplatser på Södra Storgatan som ligger ca 30 meter bort från vägens mitt, hamnar på ca 56-57 dBA i scenariot där den nya simhallen byggs och även i scenariot där simhallen inte byggs. För uteplatser som ligger ca 40 meter bort från vägens mitt hamnar dygns ekvivalenta ljudnivåerna på ca 54-55 dBA, både i scenariot där den nya simhallen byggs samt i nollalternativ scenariot, där simhallen inte byggs. Skillnaden i trafikmängd mellan de två alternativen är så pass liten att förändringen i bullernivå bedöms vara omärkbar (<0,5 dB).



Beräkningar av förväntad dygns ekvivalent ljudnivå vid uteplatser på Södra Storgatan, år 2045 (frifältsvärde)

Skolgården för gymnasiet ligger på ett avstånd på ca 90 meter från Södra Storgatans mitt. Lundåkerskolans gård ligger på ett avstånd på ca 30 - 100 meter från vägens mitt. Riktvärdet för ekvivalenta ljudnivån på 55 dBA som gäller för äldre skolgårdar bedöms klaras ca 40 meter bort från vägen, med de uppskattade trafikmängderna år 2045.

Konsekvenser

I dag så väl som år 2045, både i nollalternativet samt efter byggnation av simhallen, klaras riktvärden för trafikbuller vid de befintliga bostädernas fasader. Trafikbullerberäkningarna visar att byggnation av den föreslagna simhallen inte kommer påverka värden för buller märkbart.

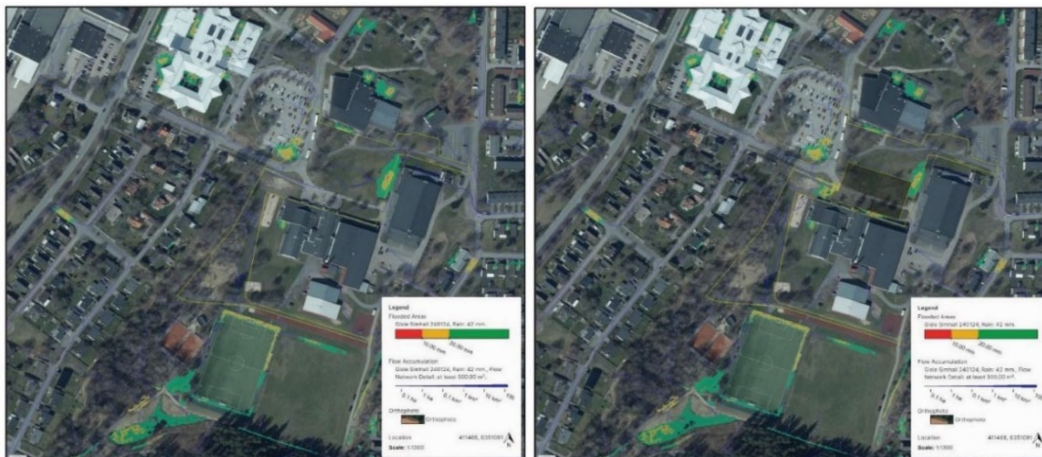
Verksamhetsbuller

Förändringar. Konsekvenser

Den nya simhallen kommer byggas i ett läge nära dess nuvarande läge och verksamheten kommer fungera på samma sätt som den gör idag. Lossning och lastning kommer ske på östra sidan av den nya simhallen, mot ishallen, där det inte finns bostäder i närheten. Närmsta befintliga bostad till föreslagen inlastning ligger på ett avstånd om ca 120 meter. För att minimera risken för buller för de boende i närområdet kan fläktar från ventilation och klimatanläggningar riktas bort från bostäder samt byggas in med ljuddämpning. Med hänsyn till befintlig bebyggelses placering och planområdets läge i orten bedöms detaljplanen inte påverka omgivningen samt inte påverkas av omgivningen, vad som gäller miljö kvalitetsnormen för buller.

Översvämningsrisker

I figurerna nedan illustreras översvämningsrisker inom planområdet före och efter exploatering. Före exploatering översvämmas en yta väst om den befintliga Gislavinken.



Översvämningsrisk vid 100-årsregn, innan och efter exploatering. Gröna områden visar översvämmade ytor vid 42mm regn, gula områden visar översvämmade ytor vid 20mm regn och röda områden visar översvämmade ytor vid 10mm regn.

Förändringar. Konsekvenser

Gräsytan mellan Glashuset och Gisle sportcenter utgör idag infiltreringsyta/ansamlingsyta för regnvatten. Då den planerade byggnaden delvis blockerar rinnvägen från parkeringens lågpunkt mot Gislerinken beräknas tillrinningen till lågpunkten direkt väst om Gislerinken minska efter exploatering. Dagvattnet från den nya simhallens tak ska avledas till naturområdet i väster. En del av dagvattnet som rinner norrifrån kommer dock fortsatt ansamlas i den planerade simhallens nordöstra hörn och nära Gislerinken. Här kan utemiljön höjdsättas för att leda ytvattnet till exempelvis en nyskapad sänka inom föreslaget parkområde där vattnet kan fördröjas och sedan ledas vidare till befintliga dagvattenledningar i öster. Vid detaljprojektering ska höjdsättningen av utemiljön beaktas för att undvika vattenansamling i direkt kontakt med byggnader.

Då den planerade byggnaden blockerar rinnvägen från parkeringens lågpunkt mot Gislerinken, finns det risk att vatten istället ansamlas vid den planerade entrén i den nya simhallens sydvästra hörn. Åtgärder för att förhindra detta ska tas. Naturliga flödesvägar finns ner mot dammen och ska förstärkas med höjdsättning av utemiljön vid den nya simhallens entré så att vattnet ska ledas direkt till naturområdet i väster. Golvet för entrén i den nya simhallen ska ligga på sådan nivå att avrinning av dagvatten sker västerut och att vattenansamling omöjliggörs.

Förorenad mark

Bedömning av spridningsrisker till detaljplanområdet

Runt planområdet i relativ närhet till simhallen har det identifierats åtta anläggningar och spridningsrisker från dessa till detaljplanområdet har bedömts.

- Carpenter Engineered Foams Sweden AB på fastigheten Ekhult 13, Riskklass 3 enligt MIFO. Bransch: Plastindustri, tillverkning av Polyuretan.
- F.d. Gislaveds kemtvätt, Riskklass 2 enligt MIFO, Bransch: kemtvätt med lösningsmedel.
- F.d. Brandövningsplats, Riskklass 2 enligt MIFO, Bransch: Brandövningsplats.
- Plastcenter Andersson & Blom, Plast AB, Ingen MIFO riskbedömning, Bransch: Plastindustri, tillverkning av Polyester.
- Förbränningsanläggning Gesällen, Ingen MIFO riskbedömning, Bransch: Förbränningsanläggningar.
- Förbränningsanläggning Gislaveds Energi AB, Ingen MIFO, Bransch: Förbränningsanläggningar.

- F.d. Gislaveds Handelsträdgård, Riskklass 3 enligt MIFO, Bransch: Plantskola-övriga.
- OKQ8, Ingen MIFO riskbedömning, Bransch: Drivmedelshantering, Bilvårdsanläggning.

Förändringar. Konsekvenser

Detaljplanområdet ligger avskild från de flesta förorenade områden i Gislaved. Spridning av föroreningar i området sker mestadels via grundvattnet och detaljplanområdet är hydrauliskt bara bunden till tre objekt: Förbränningsanläggningar Gesällen och Gislaveds Energi samt Plastcenter Andersson & Blom Plast AB, som alla bedöms utgöra låg risk för grundvattenföroreningar. Carpenter Engineered Foams Sweden AB och Gislaveds kemtvätt samt brandövningsplatsen är hydrauliskt inte kopplade till detaljplanområdet och bedöms därför inte ha påverkan för detaljplanen. Kommunens utlåtande och bedömning finns i sin helhet i bilaga 5 till planbeskrivningen.

Brand- och explosionsrisk

Sevesoanläggningen på fastigheten Ekhult 13 (Carpenter Engineered Foams Sweden AB)

Väster om planområdet har Carpenter Engineered Foams Sweden AB sin verksamhet. Företaget tillverkar skumplast för olika användningar, t.ex. för bäddmadrasser och inredningar. I tillverkningen av skumplast används ämnet toluendiisocyanat (TDI) som en av flera råvaror. TDI är ett giftigt ämne där vätskan och dess ångor är kraftigt irriterande på ögon och slemhinnor. Vid normala temperaturer är ämnet inte brandfarligt, men rök från en storbrand där TDI hamnar i branden gör att röken räknas som giftig. Verksamheten har en maximal lagringskapacitet för TDI som överstiger 100 ton (maximal lagringsmängd är 130 ton). Detta innebär att anläggningen omfattas av den så kallade Sevesolagstiftningen och är därmed skyldig att upprätta ett handlingsprogram och en säkerhetsrapport och se till att det finns en intern nödlägesberedskap för en allvarlig kemikalieolycka. Säkerhetsrapporten ska genomföras genom ett säkerhetsledningssystem vilket innebär att företaget måste arbeta systematiskt med riskförebyggande åtgärder. 2010 tog verksamheten fram en Säkerhetsrapport som reviderades 2020.

Räddningstjänsten i Gislaved och Gnosjö har upprättat ett dokument med information till allmänheten gällande verksamhetens risker samt kommunens plan för räddningsinsatser (*Kommunal plan för räddningsinsats vid Recticel AB, Gislaved, Gislaveds kommun, beslutad 2014-12-22 och reviderat 2021-03-04*). En översyn av planen för räddningsinsats sker vid större förändringar av verksamheten eller senast vart tredje år. I detta dokument har två händelser valts ut som, av räddningstjänsten och företaget, bedöms medföra störst risk

att påverka allmänheten. Dessa händelser är vid utsläpp av TDI i samband med lossning och transport samt vid en större brand på företaget. Nedan beskrivs konsekvenserna av dessa händelser.

Utsläpp

Vid all form av lossning eller transport av TDI finns risk för utsläpp. Störst risk uppstår när TDI lossas från lastbil till företagets cisterner. TDI levereras i så kallade bulkcontainers som är byggda för att klara omfattande påverkan, som att välta, utan att börja läcka. Lossningsplatsen för TDI på Seveso-anläggningen är en inbyggd, hårdgjord och invallad yta med kapacitet att omhänderta hela TDI-innehållet från en bulkcontainer som lossas.

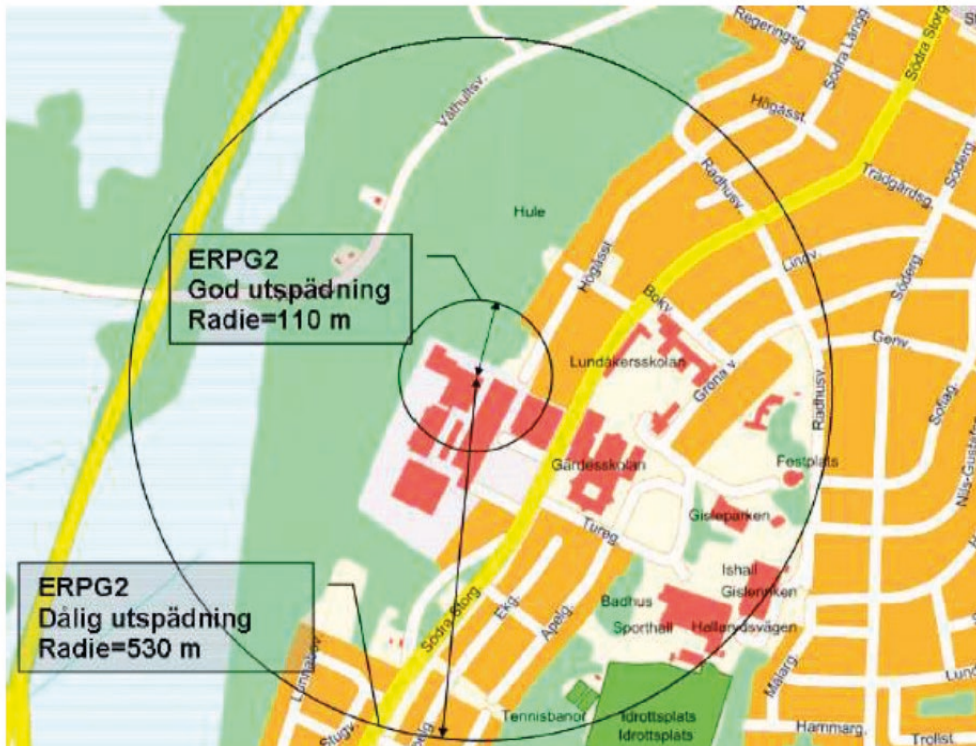


Flygbild över Gisleområdet med markerade riskkällor i förhållande till planområdet

Om ett utsläpp av TDI skulle ske vid lossning kommer de största koncentrationerna av TDI att uppstå inom den inbyggda lossningsplatsen. Riskerna för allmänheten bedöms därför som små vid detta scenario. Om lossningsplatsen inte skulle vara stängd vid ett utsläpp så kan dörrarna stängas i ett tidigt skede av personal, vilket snabbt begränsar konsekvenserna.

Beräkningar visar att ett värsta scenario med utsläpp av TDI utan några åtgärder kan ge ett riskavstånd på 530 meter från utsläppspunkten givet att utsläppet pågår under 60 minuter. Utanför fabriksområdet går det dock, i praktiken, att vistas länge utomhus utan att uppleva eller utveckla allvarliga

skador som hindrar att skyddsåtgärder vidtas, t.ex. att stänga ventiler eller förflytta sig från området. Ångor av TDI kan förnimmas med luktsinnet eller upptäckas innan några farliga koncentrationer uppstår i luften. Det är därför osannolikt att ett utsläpp skulle kunna pågå i 60 minuter utan att bli upptäckt och åtgärdat.



Dimensionerade riskavstånd vid olika utspädningsfall. Hänsyn är inte tagen till vindriktning.

Brand

Risken för en brand som påverkar företagets TDI-cisterner bedöms som mycket liten. Detta eftersom utrymmet där TDI-cisternerna står är avskilt med brandcellsgränser i en hög klass och dessutom är försett med automatiska vattensprinklers. I det byggnadstekniska brandskyddet i övriga verksamheten finns brandcellsgränser som ska förhindra att brand sprids mellan de olika byggnadsdelarna. I de byggnader där man har produktion finns ett automatiskt sprinklersystem och samtliga byggnader skyddas av ett automatiskt brandlarm som är vidarekopplat till räddningstjänsten.

Vid kraftig brand kommer röken stiga högt på grund av värmen och spädas ut innan den kyls av och sjunker mot marken. Det är på förhand mycket svårt att bedöma var röken kommer att slå ned eftersom det beror på brandens intensitet och aktuell vindriktning. En mindre brand eller ett eftersläckningsarbete kan innebära att brandröken är mer avkyld och sprids därför i större utsträckning på låg höjd eller längs marken. Detta bedöms dock ge liten påverkan på omgivningen eftersom röken är mindre intensiv och kommer att spädas ut i luften.

Gislerinken

Utanför planområdet i öster ligger ishallen Gislerinken med tillhörande kylanläggning. Av de ämnen som används i anläggningen är det ammoniak som utgör det största riskobjektet. Med anledning av detta genomförde räddningstjänsten en riskanalys 2006 för kylanläggningen.

Under detaljplaneprocessen pågår arbete för att bygga om kylanläggningen och placera den något närmare detaljplaneområdet. I samband med detta har en ny riskanalys tagits fram.

Eftersom under planprocessen pågår ombyggnation av kylanläggningen, kommer aktuell detaljplan redovisa potentiella risker kopplade till både den nuvarande kylanläggningen samt till den nya ombyggda kylanläggningen.

Den nuvarande kylanläggningen består i huvudsak av en maskinbyggnad som ligger strax norr om ishallen, med två kompressorer, oljeavskiljare, tank med kylmedium och förångare (kylmedium är ammoniak, 35 kg). Utanför maskinbyggnaden finns kondensor, flottör, återkylare samt rörledningar mellan de olika komponenterna. I byggnaden finns även ett gaslarm som är kopplat till SOS Alarm och jourhavande fastighetsskötare.

I scenariot som använts i riskanalysen skulle ett utsläpp kunna ske genom ett rörbrott/läckage på en rörledning uppe på kylanläggningens tak. Det finns inte några rörbrottsventiler i systemet, vilket medför att hela innehållet av ammoniak läcker ut vid händelse av läckage. Eftersom anläggningen endast innehåller 35 kg ammoniak kommer utsläppets varaktighet att vara kort, ca 3 minuter. Kort varaktighet medför att utspädningen kan ske effektivare och därmed minskas tiden för exponering. Personer som vistas inom 20 meter från utsläppsplatsen kommer exponeras för koncentrationer som kan vara dödliga. Scenariot är simulerat utifrån att utsläppet sker momentant och att koncentrationerna är beräknade i vindriktningen, utomhus och att dörrarna till maskinbyggnaden är öppna. Med avseende på varaktigheten i utsläppet och de korta säkerhetsavstånden anser räddningstjänsten inte att det finns någon hög risk för personer i maskinbyggnadens omgivning.

För den ombyggda kylanläggningen har de olika systemdelar som kan ge ett utsläpp utretts, samt vilka konsekvenslindrande åtgärder som kan vara aktuella analyserats. I riskutredningen belyses risker avseende hantering av ammoniak med fokus på påverkan utomhus. De scenarier som identifierats och som bedöms kunna ge konsekvens för tredje part, har analyserats. Inget av de dimensionerande scenarierna ger upphov till några skadliga koncentrationer inom de avstånd som är relevanta. Det krävs att verksamheten har en organisation för att hantera invändiga utsläpp. Detta gäller förebyggande åtgärder, skadelindrande samt larmorganisation.

Avseende konsekvenser på tredje part är det analysens helhetsbedömning att ett utsläpp ej ger sådana konsekvenser att det är risk för människors

säkerhet eller hälsa. I värsta fall kan svåra skador uppstå om människor vistas utomhus i kylmaskinsutrymmets omedelbara närhet. Vid ammoniakläckage i kylmaskinsrummet stänger ett antal ventiler i kylsystemet, vilket medför att mängden ammoniak reduceras rejält. Det innebär även att direkta personskador utanför anläggningen minimeras.

Förändringar

Riskreducerande åtgärder med hänsyn till Seveso anläggningen

Den nya simhallen kommer ligga inom området med "värsta fall scenariot" riskavstånd från Seveso-anläggningen, med utspädning på 530 meters radie. Vid utsläpp av TDI eller omfattande brand kan det bli aktuellt att evakuera hela eller delar av denna verksamhet. Genom att tidigt stänga in ett TDI-utsläpp och de brandskyddsåtgärder som finns vid anläggningen så bedöms stor evakuering som mycket osannolik. Om detta trots allt skulle bli aktuellt vid en händelse så är det polismyndighetens uppgift att genomföra den, i samverkan med räddningstjänsten. Allmänheten i Gislaveds tätort kan vid olyckor varna via "Viktigt Meddelande till Allmänheten" (VMA), radio och TV. En första räddningsstyrka är normalt på plats inom 10 minuter från larm.

För nybyggnation inom området rekommenderades i tidigare detaljplan från 2018 följande platsspecifika säkerhetshöjande lösningar: att utrymningsvägar och friskluftsintag ska förläggas i fasad som inte är vänd mot riskkällan på Sevesoanläggningen, samt att ventilationssystemet ska försees med möjlighet till central nödavstängning. Räddningstjänsten har konstaterat att dessa åtgärder är aktuella även nu när det tas fram en ny detaljplan inom området och att det som krävdes då ska regleras i den nya detaljplanen också. Därför ska samma regleringar som i tidigare detaljplan, med hänsyn till Seveso-anläggningen, införas även i aktuell detaljplan.

Riskreducerande åtgärder med hänsyn till ishallens befintliga kylanläggning

För nybyggnation närmare än 60 meter ifrån ishallens befintliga kylanläggning har det bedömts av räddningstjänsten att utrymningsvägar och friskluftsintag ska placeras i fasad som inte är vänd mot riskkällan. Avståndet för byggbar kvartersmark inom planområdet ligger på mer än 60 meter från riskkällan, därför bedöms regleringar i förhållande till kylanläggningen inte vara nödvändiga i aktuell detaljplan.

Riskreducerande åtgärder med hänsyn till ishallens ombyggda kylanläggning

Riskanalysen redovisar att det inte finns några risker för människor som vistas i den nya simhallen, kopplat till den nya kylanläggningen.

Detaljplan för del av Gislaved 1:27 m.fl.,
simhall inom Gisleområdet i Gislaved



Dimensionerade riskavstånd (60 meter) från befintlig kylanläggning visas med grön cirkel



Ett av de värsta fall scenarion illustrerade vid utsläpp från ny ombyggd kylanläggning

Kommunens samlade bedömning är att utrymningsvägar och friskluftsintag på den nya simhallen kan placeras i norra fasaden (mot Glashuset), eventuellt på södra fasaden (mot befintlig simhall), samt på östra fasaden.

Återsamlingsplats

Återsamlingsplatser ska placeras på lämpligt ställe, på motsatt sida riskkällan. Ett möjligt lämpligt ställe kan t.ex. vara på parkeringen bakom ishallen. Vid en olycka med farliga gaser/brandgaser från riskkällan kommer det inte ske en utrymning med samling på återsamlingsplats (enligt räddningstjänsten), utan först kommer en inrymning ske (stanna inomhus med stängda dörrar och ventilation) sedan en utrymning från området.

Förutsättningar för räddningsinsats till fastigheten Gislaved 1:27

Räddningstjänsten Gislaved – Gnosjö har en heltidsstyrka 1+4, placerad i Mossarp, mellan Gislaved och Anderstorp. De har en anspänningstid på 90 sekunder och en insatstid på 10 minuter inom tätbebyggt område.

Fastigheten Gislaved 1:27 ligger inom detta område. En insats med inriktning livräddning skulle ske efter ca 8 minuter från att larmet går.

Det finns goda förutsättningar vid en räddningsinsats att ta sig nära fastigheten. Tillfartsvägar för räddningsfordon kan ske från två av varandra oberoende håll. Inom 20 min kan ytterligare två 1+4 styrkor nå planområdet från angränsande samhällen. Inom 30 min nås full styrkeuppbyggnad med minst 40 personer på plats och tre ledningsenheter.

Vid en räddningsinsats finns det tre brandposter i närheten av fastigheten Gislaved 1:27: 160 m nordväst; 150 m nordost; 110 m sydost (avstånd räknat från centrum av fastigheten). Dessa brandposter har en matarledning på 150 mm.

Konsekvenser

Med de införda regleringarna i detaljplanen bedöms att konsekvenserna, i fall en olycka skulle inträffa, blir minimala.

Farligt gods

Riksväg 26 och 27 är rekommenderade vägar för farligt gods. Riksväg 26 är den väg som ligger närmast området, ca 900 meter väster om planområdet. Transportvägar för farligt gods har normalt ett utredningsavstånd på 150 meter. Eftersom detta avstånd överstigs med god marginal bedöms transporter av farligt gods på riksväg 26 inte utgöra en risk eller medföra en påverkan på planområdet.

Trafikmätningar för Södra Storgatan som genomfördes under 2023 visar att den tunga trafiken är cirka 180 fordon/dygn. Större delen av transporterna kan antas vara till och från Sevesoanläggningen på fastigheten Ekhult 13. Transporterna går söderut på Södra Storgatan till södra infarten vid riksväg 26. Transporterna till Sevesoanläggningen levereras i så kallade "bulkcontainers" som är byggda för att klara omfattande påverkan, ex. välta, utan att börja läcka.

De kemikalier som används i ishallen transporteras med lastbil till parkeringen bakom ishallen ca 4 gånger per år.

De kemikalier som kommer transporteras till simhallen är hypoklorit, en eller två gånger/månad, CO₂ gas varannan månad och svavelsyra eventuellt 3-4 gånger/år. Antalet fordon som transporterar farligt gods bedöms vara få och hastighetsbegränsningen på vägarna är låg. Inga ytterligare åtgärder bedöms krävas för att minska olycksrisken.

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, park och natur). Som huvudman äger kommunen ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Fastighetsavdelningen inom kommunen ansvarar för byggnader och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Mark- och utrymmesförvärv

Markägaren för all mark inom detaljplanen är kommunen. Allmänheten kommer fortsatt ha tillträde till de allmänna platserna och till de besöksinriktade verksamheterna som kommer byggas inom kvartersmarken.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen äger all mark som planläggs som allmän plats.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik regleras på kvartersmark för besöksanläggningsändamål som är tänkt för den nya simhallens byggnad. Markreservatet säkerställs genom ett x-område. Markreservatområdet ansluter i öster till planlagd allmän platsmark "Gata" (Radhusvägen på fastigheten Gislaved 1:27) och i väster till planlagd allmän platsmark "Park" (fastigheten Gislaved 1:27). Kommunen ska vara huvudman för x-området. Markreservatet genomförs vanligen genom att det vid en lantmäteriförrättning bildas ett servitut för en kommunal fastighet att utnyttja området. Markreservatets syfte är att säkerställa att en öppen allmän gång- och cykelväg finns kvar genom kvartersmarken, i det fall kvartersmarken styckas av och blir en annan markägares ägo (ex. ett kommunalt bolag). I det fall kvartersmarken styckas av den stora fastigheten Gislaved 1:27 och det bildas en ny fastighet, då kan fastigheten Gislaved 1:27 vara den härskande fastigheten. Om kvartersmarken styckas av och bildar en egen fastighet ska kommunen se till att det skapas en rättighet att använda markreservatet för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsinnehav

Detaljplanen omfattar mark från två kommunala fastigheter, Gislaved 1:27 samt Folkparken 1.

Fastighetsbildning

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

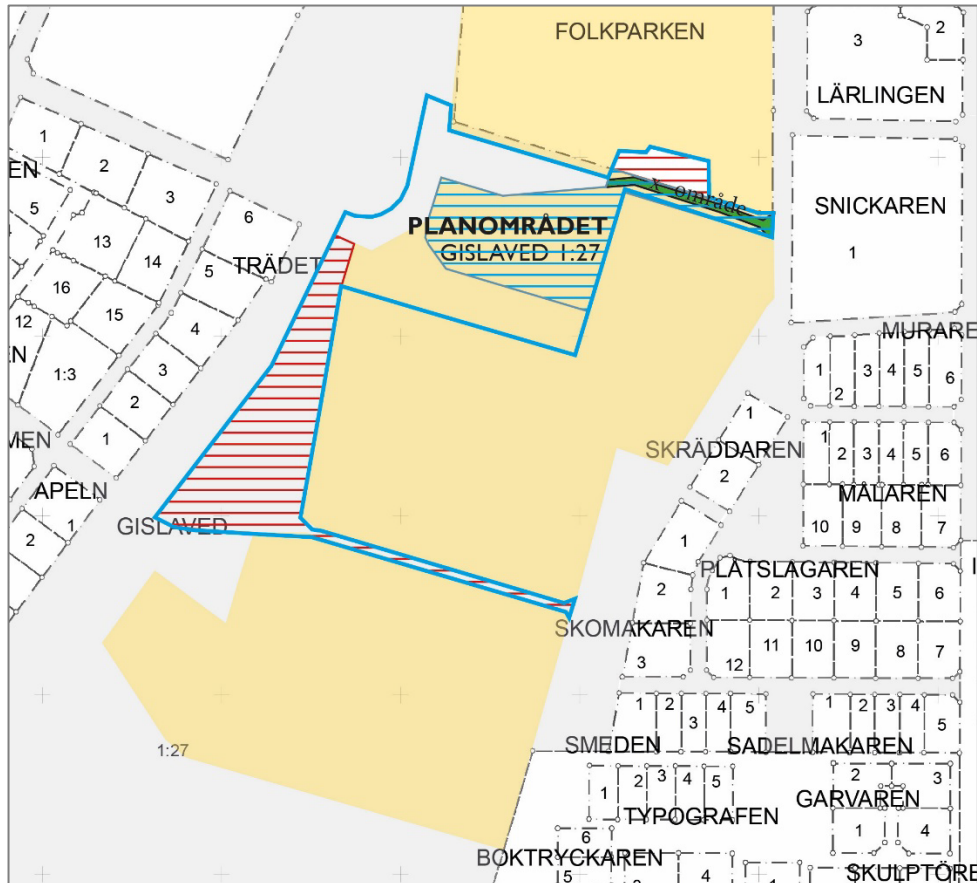
När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen påbörjas, vilket innebär:

- Kvartersmarken kan eventuellt avstyckas och bli egen fastighet, t.ex. om den kommunala fastighetsavdelningen bolagiseras.
- Kommunen ska se till att det skapas en rättighet att använda markreservatet för allmännyttig gång- och cykeltrafik i fall kvartersmarken styckas av och blir egen fastighet.

Det finns en inteckningsrevers upprättad 14 september 1954 gällande fastigheten Folkparken I (tidigare beteckning Gislaved Buskegård 2:73) i kvarteret Folkparken, som avser att dåvarande ägaren - Svenska Gummifabriks Aktiebolaget - överlämnar fastigheten som gåva till Föreningen Folkets Park och Folkets Hus. Gåvobrevet avser att fastigheten Gislaved Buskegård 2:73 ska av gåvomottagaren användas såsom folkpark, som framdeles avses få öppen karaktär och tjänstgöra som allmän park i anslutning till kringliggande naturpark. År 2011 köpte Gislaveds kommun fastigheten av stiftelsen Gisleparken. I köpehandlingarna hänvisas till inteckningsreversen vilket är antecknat i inskrivningsdelen.

Tidigare planerad markanvändning inom fastigheten Folkparken I i detaljplanen från 2018 är delvis kvartersmark med användning ROS (besöksanläggningar, tillfälligt vistelse, skola) varav huvudanvändning är R, besöksanläggningar. Den norra delen av fastigheten planlades i tidigare detaljplan som allmän platsmark Park. Med aktuell detaljplan kommer en mindre del av kvartersmarken i södra delen av fastigheten planläggas som allmän platsmark Park. På så sätt säkerställs att grönytan kommer finnas kvar. Denna användning är förenlig med gåvobrevets avsättning för området som allmän park med öppen karaktär.

Detaljplan för del av Gislaved 1:27 m.fl.,
simhall inom Gisleområdet i Gislaved



Fastighetsbildningskarta.

Markerat med blå linje är planområdet. Den ljusgrå ytan är fastigheten Gislaved 1:27.

De gula ytorna är kvartersmarken efter planens genomförande.

De skrafferade ytorna med röda linjer är tidigare planlagd kvartersmark som planläggs i aktuell detaljplan som allmän platsmark. De skrafferade ytorna med blå linjer är tidigare planlagd allmän platsmark som planläggs i aktuell detaljplan som kvartersmark.

Ytan markerad med grön är x-området.

Konsekvenser

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

Fastighet

Fastighet Gislaved 1:27

Fastighet Folkparken I

Fastighetsrättslig konsekvens

En del av fastigheten planläggs som kvartersmark med byggrätt i stället för allmän platsmark medan en annan del planläggs som allmän platsmark i stället för kvartersmark, vilket innebär att byggrätt förloras på denna del.

Tidigare planlagd kvartersmark planläggs som allmän platsmark "park". Byggrätt förloras på denna del.

Säkerställandet av en del av tidigare planlagd kvartersmark som allmän platsmark "park" och "natur" innebär att fastigheterna Gislaved 1:27 samt Folkparken 1 mister en mindre byggrätt. Detta förändrar i sak inget mot dagens situation då dessa ytor redan idag är park- eller natuorytor. Detaljplanen säkerställer befintlig situation och befintliga verksamheter kommer kunna fortsätta som det gjort innan.

Säkerställandet av en del tidigare planlagd "torg" som "gata" innebär att tidigare planlagd allmän platsmark torg kommer bli mindre i ytan medan gatan kan flyttas och breddas ut för att möjliggöra en ny angöringsyta.

Servitut och ledningsrätt

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen. Inom planområdet finns ingen befintlig ledningsrätt.

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik regleras på kvartersmark för besöksanläggningsändamål som är tänkt för den nya simhallens byggnad. Markreservatet säkerställs genom ett x-område.

Inga u-områden regleras i detaljplanen för de framtida flyttade ledningarna eftersom deras framtida exakta placering inte är helt utrett vid framtagande av detaljplanen. Möjlighet finns dock att anlägga framtida ledningarna för el, fjärrvärme respektive fiber väster om den tänkta placeringen av den nya simhallen, utmed Gislegatan. Ansvaret för att trygga rättigheten för el-, fjärrvärme- och teleledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske antingen genom ledningsrätt, servitut eller markavtal.

Konsekvenser

Den tidigare planlagda gång- och cykelvägen som allmän platsmark regleras i aktuell detaljplan som kvartersmark med prickmark där marken inte får bebyggas samt med markreservat för gång- och cykeltrafik "x-område". Detta innebär att tekniska avdelningen och fastighetsavdelningen inom kommunen ska komma överens om vem som ansvarar för dess skötsel och drift. Till följd av detaljplanen finns det möjlighet att en fastighetsbildning görs för delar av fastigheten Gislaved 1:27 då kvartersmarken eventuellt kan bli en ny fastighet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom gräsytan i mitten av planområdet har Gislaved Energi ledningar för fjärrvärme samt el. Skanova har fiberledningar inom samma yta. Dessa ledningar ska flyttas för att möjliggöra byggnation av den nya simhallen på platsen.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar och parkområden som utgörs av allmän platsmark inom området.

En ny cykelväg föreslås inom västra naturområdet. Denna behöver anläggas mellan befintligt utegym och skogens kant, utan att påverka de skyddsvärda träden som finns här. På plankartan redovisas med illustrationslinje den tänkta placeringen av ny cykelväg. Där ligger en befintlig kommunal dagvattenledning och cykelvägen kommer eventuellt delvis anläggas ovanpå ledningen. För att inte påverka ledningen kan olika lösningar användas, t.ex. att anlägga fiberduk så att ledningen skyddas i fall tunga fordon kör på cykelvägen vid skötsel. Den nya cykelvägens sträckning kan även påverka den befintliga beachvolleyplanen, vilken i så fall behöver flyttas något österut.

Fastigheterna är i dag anslutna till kommunala dagvattenledningar som delvis leder till befintlig dagvattendamm i planområdets södra del. Kommunen kommer att behöva anordna nytt dagvattendike/stråk för att del av dagvattnet inom planområdet ska kunna ledas till befintlig dagvattendamm. Det nya diket ska vara utformat som en svacka i gräslandskapet längs den föreslagna cykelvägen mot idrottsplanerna.

Utbyggnad vatten och avlopp

Anslutning till vatten- och avloppsledningar finns i angränsande gator. Den nya byggnaden kommer anslutas med ledningar inom kvartersmark till det befintliga allmänna vatten- och avlopps nätet i Lundavägen. Möjlighet finns även att ansluta till dricksvatten och spillvatten från Gislegatan västerut. Kommunen kommer att behöva anordna ny dagvattenledning för att del av dagvattnet inom planområdet ska kunna ledas till befintlig dagvattendamm.

Ekonomiska frågor

Kommunen ska svara för och bekosta framtagandet av detaljplanen inklusive utredningar. Exploatören (fastighetsavdelningen) ska svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken R och lantmäteriförrättningen för eventuell avstyckning och fastighetsreglering. Detsamma gäller kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark park och gata. Eventuella detaljerade undersökningar som kan krävas för byggnation inom exploateringsområdet bekostas av exploatören. Flytt av befintliga fjärrvärmeledningar, elledningar samt Skanova ledningar bekostas i enlighet med avtal/ överenskommelse mellan kommunen och ledningsägaren.

Planekonomi

För att planera området kommer kommunen genom mark- och exploateringsenheten samt fastighetsavdelningen att ha kostnader för

detaljplan. För att bygga ut området kommer kommunen genom tekniska avdelningen att ha kostnader för gator, parkområde, gång- och cykelvägar, skötsel och drift av de allmänna platserna. Avdelningen för vatten- och avlopp kommer ha kostnader för att bygga ut va- och dagvattensystem. Exploatören (fastighetsavdelningen) kommer bekosta byggnation av den nya simhallen och dess utemiljö m.m.

Detaljplanen innebär inga direkta intäkter till kommunen.

En grov uppskattning av kommunens kostnader för utbyggnad av de allmänna platserna inklusive anläggningar för dagvattenhantering hamnar på ca 13 miljoner kronor. Kommunstyrelsens tog ett investeringsbeslut (april 2024) där kostnaden för den nya simhallens byggnad och dess utemiljö ligger på 341 miljoner kronor.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Drift allmän plats

Kommunen är ansvarig för skötsel och drift av gator, gång- och cykelvägar och parkområden som utgörs av allmän platsmark inom området.

Drift vatten och avlopp

Kommunen är ansvarig för skötsel och drift av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Gatukostnader

Flytt av en sträcka av Gislegatan för att frigöra yta till en ny angöringsyta innebär kostnader som kommunen är ansvarig för. Även kostnader för utbyggnad av gång- och cykelvägar inom allmän plats är kommunen 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 och påverka på Gisleområdet. 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.

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

Avtal

Kostnaden för detaljplanen tas ut via överenskommelse mellan kommunens avdelningar. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Kulturvärden

Inga kända/utpekade kulturvärden finns inom aktuell detaljplan. Hela Gisleområdet är känslig kulturmiljö.

Prövning enligt annan lagstiftning

Planens genomförande kan innebära prövning enligt fastighetsbildningslagen (FBL). Nya fastigheter kan bildas och servitut kan skapas.

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

9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande

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

Miljö- och hälsoaspekter

Risker för människors hälsa eller för miljön inom detaljplanen bedöms vara främst risker med olyckor från Sevesoanläggningen på fastigheten Ekhult 13. Dessa har tagits hänsyn till i detaljplanen.

Recipienten Nissan uppnår idag ej god kemisk status. Detaljplanens genomförande ska inte äventyra möjligheten att uppnå den status eller potential som recipienten eller grundvattnet ska ha enligt MKN vatten.

Social hållbarhet

Trygghetsaspekter och säkerhet

Nuläge

Gisleområdet är en unik plats med mycket möjligheter, ett centralt rekreationsområde välbesökt av framförallt barn och ungdomar.

Verksamheterna i området är för det mesta kommunala, vilket medför öppna mötesplatser. Helhetslösningar och gemensamma syn på rutiner är viktiga inom området.

Gislaveds kommun genomför regelbundet säkerhetsronder på området genom att vandra runt och se de platser där det sker oönskade händelser och som kan upplevas otrygga. Syftet är att förstå varför händelserna sker och vilka åtgärder som behöver tas för att öka tryggheten och förbättra utemiljön för besökare. Nedan redovisas några aspekter utdragna ur Rapport från säkerhetsrond på Gisleområdet, utförd av kommunen 2022.

”Genom åren har flera trygghetsåtgärder genomförts dock upplevs området fortfarande otydligt och risken för missförstånd är överhängande. Alla verksamheter inom området behöver ha en gemensam syn på rutiner och instruktioner. Det behövs en helhetslösning som är hållbar på lång sikt. Det kan röra gestaltning, placemaking, mix av funktioner, social kontroll, hur olika flöden av personal och besökare rör sig på dagar, på kvällar, till vardags, vid publika arrangemang och hur skyltning och information kan förenklas och förtydligas. Några mål är att skapa samlingsplatser, ytor och aktiviteter som attraherar mångfald, att komplettera området med naturliga promenadstråk och informationstavlor för att lätt hitta sig fram till olika delar av området.”

Förändring

Enligt Boverkets Publikation "Plats för trygghet – inspiration för stadsutveckling." (2010), finns det några gemensamma fysiska kännetecken för platser som upplevs som trygga. Dessa platser går att överblicka, är inte isolerade utan ger kontakt med omgivningen, är befolkade, går att orientera sig i, blandar vägar och bebyggelse och är välskötta.

En socialkonsekvensanalys har tagits fram i syfte att analysera hur sociala värden kan tillgodoses i planprocessen och därmed bidra till ett Gisleområde med förbättrade sociala förutsättningar efter färdigställandet av den nya simhallen. Utredningen finns i sin helhet som bilaga 3 till planbeskrivningen. Genom en enkätstudie med skolelever inom Gisleområdet, en intresseanalys och granskning av samrådsunderlag samt annat tillgängligt material har sociala konsekvenser bedömts med hänsyn till planområdet i relation till Gisleområdet. Aspekter såsom trygghet, tillgänglighet, gröna miljöer, hälsa, jämlikhet, jämställdhet, barnperspektiv, delaktighet och inflytande har analyserats. I utredningen har det identifierats positiva sociala aspekter samt utmaningar med den nya simhallen.

Den föreslagna placeringen av simhallen skapar en ny viktig referenspunkt och ett landmärke vilket ger en positiv effekt genom att orienteringen inom området förbättras. Att det fortsatt finns ett begränsat utbud av icke-kommersiella mötesplatser och kommersiell service inom Gisleområdet förblir en utmaning.

Tryggheten anses öka med skapandet av en gemensam entré med reception och entrétorg. Tillgängligheten för oskyddade trafikanter främjas genom utbyggnad av gång- och cykelinfrastruktur samt ny angoringsyta.

Aspekter som jämställdhet och jämlikhet kan främjas genom att erbjuda närhet till diverse tjänster, blanda funktioner av olika slag inom området, att skapa nya mötesplatser och att hålla simhallen öppen långa tider.

Allmänhetens delaktighet och deltagande bedöms öka genom dialogprocesser såsom samråd och samrådsmöte, intressentanalys och enkätstudie (dessa inkluderades i socialkonsekvensanalysen).

Omvandling av befintliga kvartersmarker till parkområde/natur anses gynna aspekter som gröna miljöer och hälsa. Lanspråktagandet av en befintlig grönyta och parkområdet som idag används för spontana aktiviteter bör kompenseras.

För att hantera de utmaningar och aspekter som analysen identifierat föreslås olika åtgärder, exempelvis komplettering av grönområden och skapandet av fler mötesplatser.

Komplettering av grönområden kan göras utanför planområdet, genom att omvandla del av Gislegatan mellan högstadiet och Gisle förskolan till en parkmiljö. Grönytan inom Folkparken bör tydligare anslutas till de centrala

delarna av Gisleområdet genom gång- och cykelvägar. Ytor med möjlighet till spontan lek bör säkerställas på någon av dessa ytor, för att kompensera för grönytan/ aktivitetsytan som tas i anspråk för simhallens byggande.

Flera mobilitetsåtgärder, såsom installering av laddstationer, rabatterade priser till idrottsutövare, resepolicy samt en informationskampanj om hållbart resande bör ses över för att bidra till omställning till hållbara transportslag.

För att öka attraktiviteten i området och uppmuntra hållbara trafikslag som gång- och cykel bör befintliga hårda ytor som inte används optimalt kartläggas och omvandlas till gröna ytor eller annan funktion (tillfälligt eller permanent). Den nya byggnaden kan förses med gröna tak och väggar t.ex. klätterväxter eller vertikal trädgårdsdesign för att förbättra luftkvaliteten, att hantera del av regnvatten samt för att mildra effekterna av eventuella slutna fasader. Fler sittplatser föreslås installeras längs de viktigaste gångstråken och vid centrala målpunkter. En sammanhängande designstil på utemöbler i hela området bidrar till att skapa en visuell enhetlighet.

Infarter till området samt entréer behöver en tydligare utformning, samt vägvisningen inom och till området behöver förbättras med tydliga skyltar som leder till olika målpunkter. Orienteringskartor med relevant information kan distribueras till besökare och boende som hjälpmedel för orientering.

För att skapa en attraktiv och levande miljö inom och kring planområdet, är det viktigt att erbjuda mötesplatser som lockar både närboende och besökare till området att stanna kvar och uppehålla sig längre i området. Enkätstudien visade på ett behov av fler mötesplatser. Dessa mötesplatser kan variera i utformning och funktion för att tillgodose olika behov och aktiviteter under olika tider på dygnet och årstider. Det kan till exempel vara fler picknickbord, eller utomhusaktiviteter såsom lekställningar, boule, schackbord, pingisbord eller liknande. Det kan också vara regelbundna evenemang som filmkvällar, marknader, yogaklasser utomhus, med mera.

Det behöver säkerställas möjlighet för personer i olika delar av kommunen att resa till idrottsaktiviteter i Gisleområdet, även på kvällar och helger.

För att öka rörelsen i området, känslan av trygghet och tillgodose besökares behov av framförallt mat kan det skapas eller anpassas kommersiella utrymmen för kaféer och restauranger inom området, möjligtvis även butiker med utökade öppettider. Därtill bör sittplatser och mötesplatser ordnas i närheten av butiker, kaféer och restauranger där människor kan koppla av och socialisera. Inkludera sol- och skuggalternativ för att göra dessa områden bekväma året runt.

Mörker uppgavs i enkätundersökningen vara en stor orsak till otrygghet. Därför bör den befintliga belysningen i området utredas och kvalitetssäkras

och obehagligt mörka områden åtgärdas. En ljusplan kan upprättas för att ge rekommendationer för lämplig placering, ljusstyrka och avstånd. Både grönområden och trafikstråk ska ha rätt belysning, och belysning även av verksamheternas fasader och entréer kan bidra till trygghet, orienterbarhet och attraktivitet i området när det är mörkt.

Byggnadens placering i relation till andra byggnader kan medföra att insynsskyddade ytor skapas. Denna typ av ytor kan upplevas otrygga under delar av dygnet, därför bör dessa ytor undvikas alternativt att trygghetsskapande åtgärder görs för dessa ytor. Idag finns det viss insyn genom fönster in till befintliga byggnader runt om (Glashuset, ishallen) samt utblick från byggnaderna mot parken. Det är viktigt att även den nya byggnaden får glaspartier placerade i ögonhöjd samt aktiva verksamheten i bottenplanen så att insyn/ utsyn och övervakning från nära håll blir möjlig. Risk för otrygga "baksidor" kan förebyggas genom att se till att platsen är befolkad samt att personalen är närvarande. För att få platsen befolkad bör det inuti simhallen eller i dess omgivning finnas en blandning av olika funktioner för olika typer av grupper vid alla tider på dagen. De nya gång- och cykelvägarna som föreslås i detaljplanen ganska tätt intill den nya byggnaden kommer gynna rörelsen och tryggheten inom närområdet. Ett ökat flöde av människor som besöker eller rör sig i närheten av simhallen kommer bidra till effektiv och kontinuerlig social kontroll. Detta kommer stärka Gisleområdet som besöksmål samt mötesplats.

En viktig grund för trygghet i stadsmiljön är dessutom den generella trafiksäkerheten. Det blir också viktigt i genomförandet av simhallen och av utemiljön runtom att förhindra bilar att ta sig in på områden där de inte får. Exempelvis kan placering av vackra naturstenar/planteringar förhindra körning på gräsmattor eller torg. Tydliga regler om trafik och parkering, rutiner för öppning och stängning av grindar samt förbättrad skyltning och informering behöver införas i hela Gisleområdet.

Vid olyckor eller andra händelser ska utrymning av byggnaden ske på ett säkert sätt vilket behöver införas genom tydlig information och utrymningsplaner. De krav som finns gällande tillgänglighet för Räddningstjänst och utrymning ska följas. Det kommer behövas hinder för bilkörning vid entrétorget på västra sidan av simhallen för att öka säkerheten för oskyddade trafikanter samt förhindra attentat vid entrén.

Barnperspektiv

Området används mycket av skolor, förskolor och föreningar med aktiviteter för barn och unga. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av en ny simhall och barn tillhör en grupp som i hög grad kommer nyttja simhallen. Trygghets- och säkerhetsaspekterna beskrivna ovan gäller även barn. Orientbarhet, tillgänglighet och en mix av funktioner

kommer bidra till trygga miljöer för rörelse, vistelse och träff.

Gisleområdets grönområden och utbud av fritidsaktiviteter har en positiv påverkan på barnens fysiska och mentala hälsa, samt ger dem möjlighet att leka, umgås, utforska naturen och spendera tid utomhus.

En enkätstudie med ca 230 med elever från årskurs 7 till 9 på Lundåkersskolan och Gislaveds gymnasium togs fram i samband med socialkonsekvensanalysen. I studien uttryckte svaranden bland annat önskemål om fler mötesplatser där de kan umgås med vänner, inklusive parkområden med sittplatser och vatteninslag. En mindre del elever uttryckte upplevelser av otrygghet i vissa delar av Gisleområdet, särskilt under kvällstid. Faktorer som otillräcklig belysning bidrar till känslan av otrygghet. Barn i enkätundersökningen har uppgett att de tar genvägar genom området där simhallen kommer att placeras, därför är det viktigt att säkerställa goda alternativa möjligheter för dem att ta sig till olika målpunkter. Utemiljöerna ska utformas med hänsyn till flera sorters rörelse, och trygga miljöer behöver skapas även i anslutning till publika färdmedel. Detta föreslås i detaljplanen genom att möjliggöra nya gång- och cykelförbindelser samt att främja tryggare angöringsplatser för skolbussar. Hänsyn måste tas till de eventuella trafiksäkerhetsproblem som kan uppstå under byggtiden för simhallen. Platser för skolvägar och fritidsaktiviteter för barn och ungdomar ska vara tillgängliga och säkra under hela byggprocessen för den nya simhallen.

10. Motiv till detaljplanens regleringar

Plankartan är upprättad efter Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Planen följer föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8. Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen utgår från detaljplanens syfte och andra kapitel i plan- och bygglagen.

Användning av mark och vatten

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 har i syfte att möjliggöra flytt av en sträcka av Gislegatan för att frigöra yta för en angöringsyta på samma sida gatan som simhallen.

Allmän platsmark Park

Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Reglerad markanvändning har i syfte att

bevara en del av parkytan och träden mellan Glashuset, simhallen och ishallen och att säkerställa att befintlig gång- och cykelväg ska finnas kvar.

Allmän platsmark Natur

Användningen natur ska tillämpas för områden 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 väster om simhallen bevaras som grönområde. Här ska även dagvattenhantering ske och gång- och cykelväg anordnas.

Kvartersmark Besöksanläggningar R

Besöksanläggningar används för all besöksintensiv verksamhet. Det kan till exempel handla om idrotts- och sportanläggningar. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, parkering och lekplats.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

träd₁ – utformning av allmän plats

Regleringen om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk säkerställer att de befintliga träden inom parkområdet 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).*

gc-väg

Bestämmelsen säkerställer att gc-väg ska finnas inom naturområdet i väst samt parkområdet i norr. 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).*

svackdike

Bestämmelsen om att svackdike ska finnas inom naturområdet i väst reglerar utformningen av allmän plats och säkerställer att dagvattnet ska fördröjas och renas inom ett föreslaget svackdike. 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).*

a₁ – ändrat lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd med mer än 15cm i brösthöjd diameter (stamdiameter, mätt 1,3 meter över marken) reglerar ändrat lovplikt. Motiveringen är att trädet är värdefullt för upplevelsen av platsen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Marken får inte förseres med byggnad. Regleringen om att marken inte får förseres med byggnad längs Gislegatan görs för att den tillkommande bebyggelsen ska ha samma indrag från gatan som befintlig bebyggelse (Glashuset). 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 förseres med byggnad längs x-området införs för att säkerställa att x-området för gång- och cykeltrafik ska ha en fri passage mellan parkeringsanläggning och kvartersmark med byggrätt. 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).*

h₁- högsta nockhöjd är 16,0 meter

Bestämmelsen om att högsta nockhöjd är 16,0 meter införs för att den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera i skala med befintlig bebyggelse runtom. 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).*

x₁- markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik (sekundär egenskapsgräns)

Bestämmelsen om x₁-område reglerar att detta område reserveras för att ge utrymme för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Detta stämmer med 4 kap 6 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma markreservat för sådana trafik- och väganläggningar... som behövs för allmänna ändamål.)*

b₁- utförande

Regleringen om att för nybyggnation inom området ska utrymningsvägar och friskluftsintag förläggas i fasad som inte är vänd mot riskkällan på Seveso-anläggningen i nordväst så länge den finns kvar, samt att ventilationssystemet ska förseres med möjlighet till central nödavgängning införs i syfte att minimera riskerna med brand och explosion från riskkällan. Detta i enlighet med 4 kap 12 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka olyckor).*

b₂- utförande

Bestämmelsen reglerar att dagvatten från bebyggelsens tak ska avledas till dagvattenanläggningar västerut. Detta i enlighet med 4 kap 12 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka översvämning).*

b₃- utförande (sekundär egenskapsgräns)

Bestämmelsen reglerar att lägsta färdigt golvhöjd för entrén i byggnaden är +172,5 i syfte att skydda byggnadens entré från dagvattenskada. Detta i enlighet med 4 kap 12 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka översvämning).*

f₁ - Utformning

Regleringen om att byggnadsverk ska utformas med god form-, färg- och materialverkan i samspel med sin omgivning syftar till att säkerställa att den nya byggnaden kommer byggas med hög arkitektonisk kvalitet i harmoni och samspel med sin omgivning. 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).*

n₁- markens vegetation (sekundär egenskapsgräns)

Regleringen om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk säkerställer att det markerade trädet ska skyddas. Motiveringen är att trädet är särskilt värdefullt.

n₂- markens anordnande

Regleringen om att endast parkeringsplatser för rörelsehindrade och cykelparkeringar får finnas säkerställer att på kvarteretsmarken med denna bestämmelse ska inte bilparkeringsplatser anordnas. Motiveringen är att det inte är lämpligt utifrån säkerhetsaspekter att ha annan typ av parkeringar i närheten av entréer. Detta i enlighet med 4 kap 13 § PBL. *(I en detaljplan får kommunen bestämma... placeringen och utformningen av parkeringsplatser).*

a₂ – ändrat lovplikt (sekundär egenskapsgräns)

Bestämmelsen om att marklov krävs för fällning av träd reglerar ändrat lovplikt. Motiveringen är att trädet är särskilt värdefullt. Detta i enlighet med 4 kap 15 § PBL.

Genomförandetid

Genomförandetiden över hela planområdet är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum. Detta i enlighet med 4 kap 21 § PBL. *(I detaljplanen ska kommunen ange en genomförandetid).*



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