



# Detaljplan för Norra Hestra Kyrkobil 1:27, Solliden, i Hestra

Gislaveds kommun, Jönköpings län



Utökat planförfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
mars 2022

Planens beteckning	- H32
Antagen av Kf	- 2022-06-13
Vunnit laga kraft	- 2022-07-08
Genomförandetiden slut	- 2032-07-08



## Så här görs en detaljplan



### Uppdrag

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



### Samrådsremiss

Den första planskissen utarbetas. Den sänds till berörda fastighetsägare, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och sammanslutningar som har väsentligt intresse av förslaget. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Förslaget ställs ut i kommunhuset och lokalt på till exempel bibliotek. Ett samrådsmöte anordnas.



### Samrådsredogörelse

De synpunkter som framförts sammanställs i en samrådsredogörelse. Förslaget bearbetas med utgångspunkt från remissvaren.



### Granskning

Det nya förslaget ställs ut för granskning. Annonsering sker i lokala dagstidningar. Berörda underrättas med brev. Granskningstiden är normalt 3 veckor. Under tiden kan anmärkningar framföras skriftligen till Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved. Dessa redovisas i ett utlåtande som efter granskningstiden skickas till de som inte fått sina anmärkningar tillgodosedda.

### Antagande

Planförslaget antas av kommunfullmäktige eller av bygg- och miljönämnden.

**HÄR ÄR VI NU!**

### Överklagande

Antagandet anslås på kommunens anslagstavla. De som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas med brev. Dessa har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut till Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt. Överklagan skickas till Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved.



### Laga kraft

Beslutet om antagande vinner laga kraft när tiden för överklagande har gått ut och ingen valt att överklaga planen. Länsstyrelsen kan på eget initiativ pröva och upphäva beslutet. Om planen överprövas vinner planen laga kraft först då ärendena är avgjorda och planen godkänd.

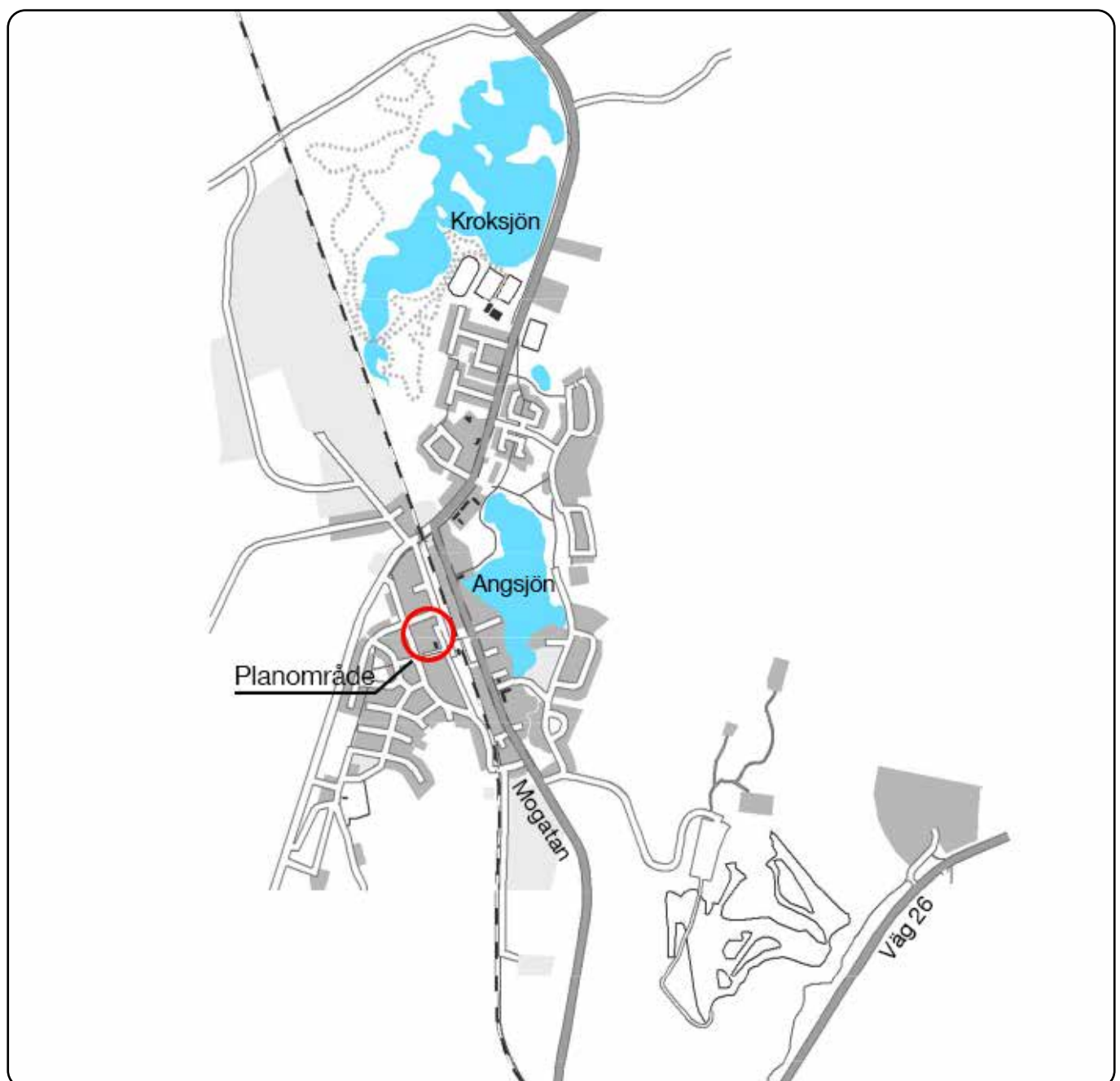
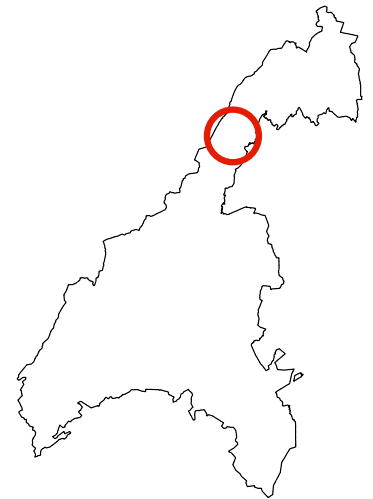


## Innehållsförteckning

1. Handlingar .....	4
2. Bakgrund och Sammanfattning.....	5
3. Planbeskrivning .....	6
3.1 Planens syfte och huvuddrag .....	6
3.2 Plandata .....	8
3.3 Markägoförhållanden .....	8
3.4 Tidigare ställningstaganden.....	9
3.4.1 Översiktsplaner.....	9
3.4.2 Detaljplaner .....	11
3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	12
3.5.1 Natur .....	12
3.5.2 Geotekniska förhållanden .....	12
3.5.3 Förorenad mark.....	13
3.5.4 Fornlämningar och kulturminnen.....	13
3.5.5 Bebyggelse .....	13
3.5.6 Gator och trafik.....	14
3.5.7 Teknisk försörjning .....	15
3.6 Miljö, hälsa och säkerhet .....	17
3.6.1 Miljökvalitetsnormer .....	17
3.6.2 Rekreativa och sociala aspekter .....	20
3.6.3 Barnperspektiv .....	20
3.6.4 Brand- och explosionsrisk .....	20
3.7 Planbestämmelser och plankarta .....	22
3.7.1 Användning av mark och vatten.....	22
3.7.2 Egenskapsbestämmelser.....	23
3.7.3 Administrativa bestämmelser.....	23
3.8 Genomförandefrågor.....	26
3.8.1 Organisatoriska frågor.....	26
3.8.2 Ekonomiska frågor .....	26
3.8.3 Tekniska frågor .....	27
3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor.....	27
3.9 Medverkande.....	28

# I. Handlingar

- Planbeskrivning, mars 2022
- Plankarta, mars 2022
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, december 2021
- Trafikbullerutredning, 2021-06-28
- Geoteknisk undersökning, rev. 2022-01-24
- Riskanalys, rev 2022-03-08
- Fastighetsbestämning, 2021-10-29



Översikt Hestra

fig. 01

## 2. Bakgrund och Sammanfattning

Området är beläget i centrala Hestra, inom området som även är känt som Solliden, i anslutning till Terrassvägen/Järnväggsgatan. Inom området finns idag före detta Hestra Industris skjortfabrik med en rik historia bakom sig. Familjen Eberstål grundade sitt företag 1919 och 1924 byggdes textilfabriken i detta läge. Under mitten av 1950-talet fördubblades fabriksutrymmet och därmed även produktionen med över 1 000 skjortor om dagen. Mycket av den gamla exteriören har byggts bort genom tillbyggnad och renoveringar men invändigt kan man fortfarande ana att det varit en skjortfabrik. Idag finns ingen textil verksamhet kvar och byggnaderna inom området används främst som lager- och kontorsutrymmen.

Öster om planområdet finns Hestra tågstation och Angsjön. De övriga sidorna av planområdet angränsar till bostadsfastigheter. Inom planområdet finns fastigheten Norra Hestra Kyrkobol 1:27 med privat markägare samt en mindre del av den kommunala fastigheten Norra Hestra Kyrkobol 1:97 (del av Terrassvägen).

Fastigheten är den sista i sitt slag som möjliggör småindustri i centrala Hestra som annars domineras av bostad-, kommersiell och offentlig service.

Under 2021 köptes fastigheten upp av företaget Hestra View AB som har ambitioner att utveckla fastigheten för i huvudsak bostadsändamål. Fastighetsägaren inkom till kommunen med ansökan om planbesked 2021-03-10 för att i en ny detaljplan pröva fastighetens/markens lämplighet för utveckling av främst bostadsändamål i form av hyresrätter men även för handel, kontor, vandrarhem, kurslokaler med mera.

Bygg- och miljönämndens Utskott Gislaved beslöt att ge ett positivt planbesked (2021-03-30).

För att säkerställa markens lämplighet har bland annat gjorts utredningar i form av geoteknik, radon, bullerberäkningar och riskanalys. Under planarbetet har det även framkommit att fastigheten bildats genom en så kallad avsöndring, en äldre form av privat jorddelning som var vanlig förr där en del av en fastighet kunde avskiljas för att utgöra en egen fastighet. Det innebär att fastighetsgränserna är inte lagligt tillkomna och deras exakta läge är okänt. För att bestämma gränserna har en fastighetsbestämning gjorts av Lantmäteriet.

Detaljplanen föreslår att verksamheter som ryms i ändamålen bostäder, centrum, detaljhandel, kontor, tillfällig vistelse och vuxenutbildning tillåts inom området.



Hestra skjortfabrik 1926.

bildkälla: <https://www.dahlinbyeberstal.se/newsitem.html/historien-om-ett-skjortforetag---del1/3>

fig. 02



Sömmerskor på Hestra skjortfabrik.

bildkälla: <https://www.dahlinbyeberstal.se/newsitem.html/historien-om-ett-skjortforetag---del1/3>

fig. 03

# Detaljplan för Norra Hestra Kyrkobol 1:27, Solliden, i Hestra

Gislaveds kommun, Jönköpings län

## 3. Planbeskrivning

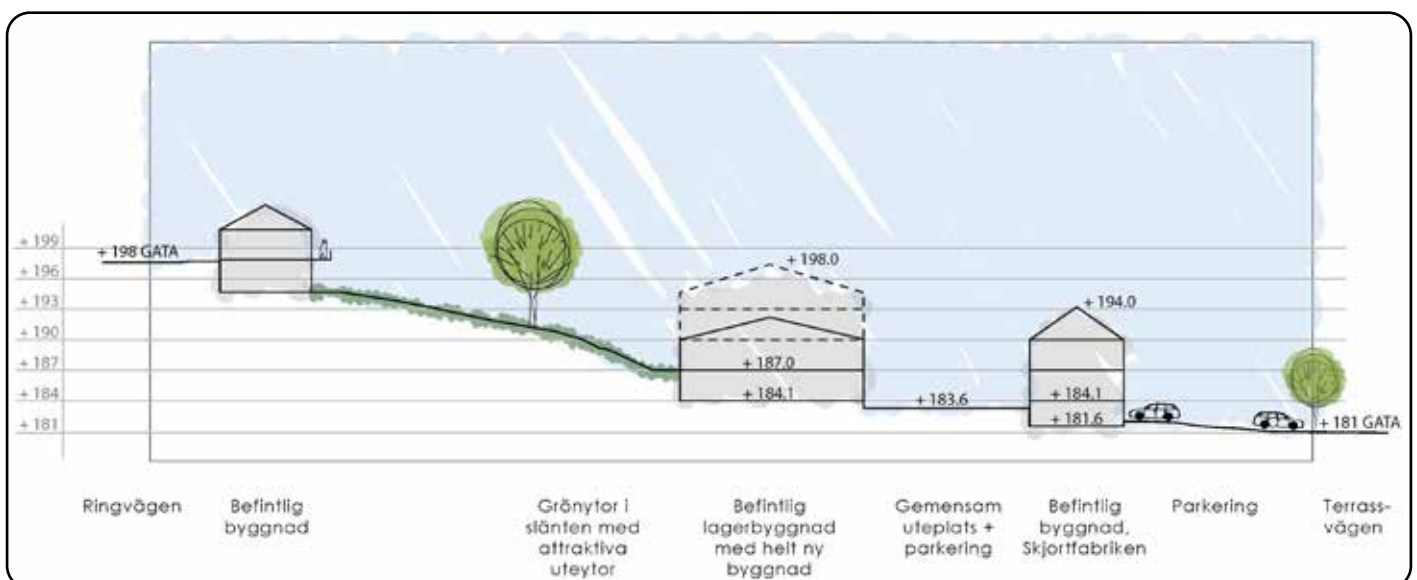
### 3.1 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling på fastigheten Norra Hestra Kyrkobol 1:27 som stärker tätortens centrum karaktär. Inom det som anses vara centrala Hestra är fastigheten ensam i sitt slag att möjliggöra industri. Kringliggande fastigheter är enligt gällande detaljplaner avsedda för bostads- och handelsändamål. Ny detaljplan släcker ut industriändamålet och istället möjliggör ändamålen bostäder, centrum, handel, kontor, tillfällig vistelse och vuxenutbildning. Dessa ändamål anses mer lämpliga för området och bidrar till ett mer attraktivt centrum.

Fastigheten på cirka 3 500 m<sup>2</sup> har begränsade utrymmen och vissa utmaningar i form av höga skillnader i marknivåer med cirka 10 meter mellan högsta och lägsta punkt (se fig. 04). Närheten till Kust till kustbanan med risker och buller ställer också specifika krav. Östra delen av planområdet, ytan mellan befintlig byggnad ut till fastighetsgräns, anses inte lämplig för byggnation med anledning av närheten till tågbanan och de risker det medför vid eventuell olycka. Ytan används idag för parkering och kommer även i fortsättningen att användas som parkering. Enligt idéskissen (se fig. 06) finns det plats för minst cirka 20 parkeringsplatser.

Planområdets närhet till Kust till kustbanan innebär höga bullernivåer inom fastigheten. För att skapa trevliga gemensamma ytor för de boende som även klarar riktvärdena för buller kommer lagerbyggnaden (se fig. 05) att rivas. Ytan som bildas räcker till både gemensamma friytor och för upp till 8 parkeringsplatser (friytor går före parkering). Det skapar även en "rundkörning" för boenden och utryckningsfordon.

Fastighetsägaren kommer använda befintlig skjortfabrik med en bruttoarea på cirka 800 m<sup>2</sup> till bostäder. Norr, öst och syd om byggnaden kommer byggrätter att släckas till fördel för parkering och rundkörning inom fastigheten. Bygghöjden på vissa delar av planområdet begränsas till skjortfabrikens befintliga höjd (+194 meter över nollplanet). Det innebär att det inte kommer kunna byggas på fler våningar inom detta område. Den västra delen av planområdet med befintlig lagerbyggnad är byggnadshöjden satt till +198 meter (över nollplanet) vilket möjliggör en påbyggnad med 2 våningar och en BTA på cirka 1 000 m<sup>2</sup> för bostäder (se fig. 04 och fig. 06). För detaljplanen används höjdsystemet RH2000 där nollplanet är NAP (Normaal Amsterdam Peil), en punkt i Amsterdam.



Idéskiss på en möjlig användning/utveckling av fastigheten.

fig. 04



Befintlig markanvändning.

fig. 05



Idéskiss på en möjlig användning/utveckling av fastigheten.

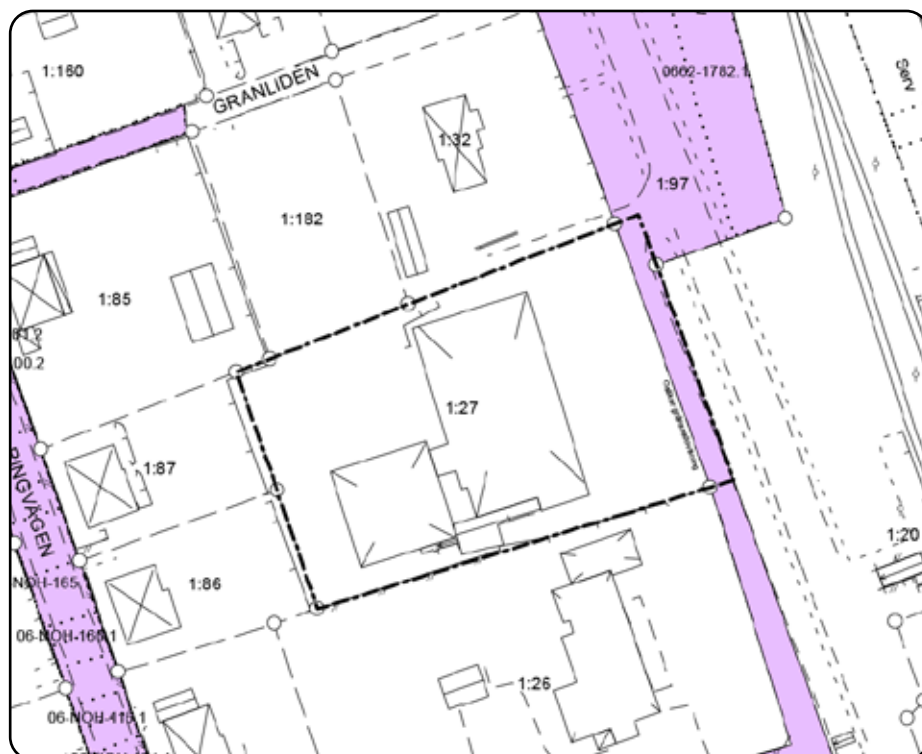
fig. 06

### 3.2 Plandata

Planområdet ligger centralt i Hestra och omfattar totalt ett 3 815 m<sup>2</sup> stort markområde.

### 3.3 Markägoförhållanden

Hestra View AB är lagfaren ägare till fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:27. Gislaveds kommun är lagfaren ägare till fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:97 inom planområdet.






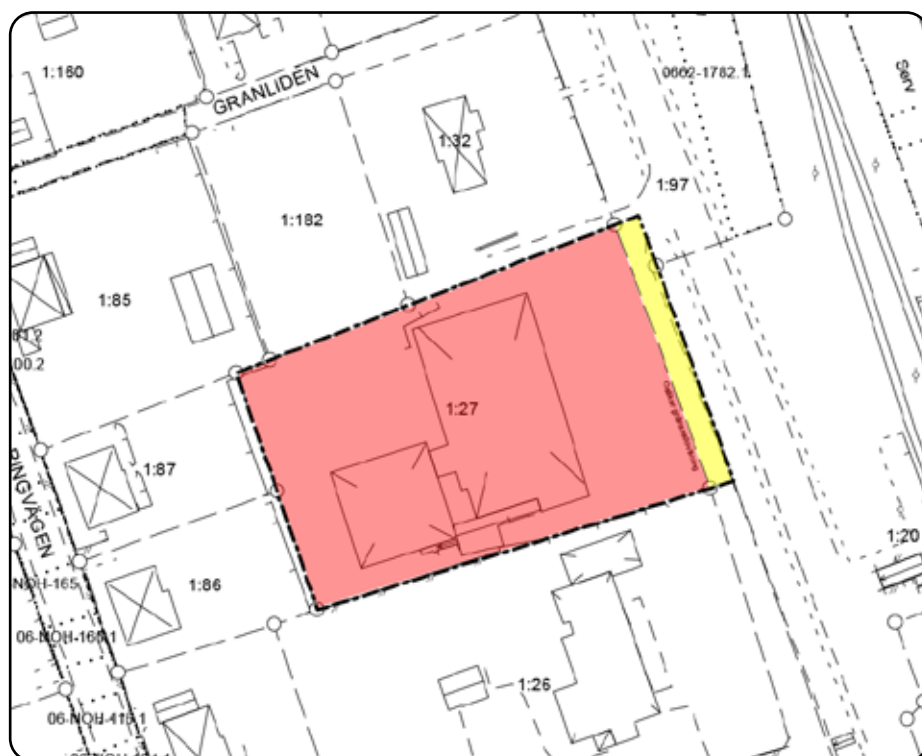
-  Planområde
-  Kommunägd mark
-  Privatägd (och statlig ägd) mark

fig. 07






-  Planområde
-  Norra Hestra Kyrkobil 1:27
-  Norra Hestra Kyrkobil 1:97

fig. 08



## 3.4 Tidigare ställningstaganden

### 3.4.1 Översiktsplaner

Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Hestra antogs av kommunfullmäktige (Kf) den 26 februari 1998 (Kf §15). Den 27 februari 2020 beslutade Kf (Kf § 19) att FÖP:en är inaktuell i vissa delar. Kommunstyrelseförvaltningen har fått i uppdrag att ta fram en ny kommunomfattande översiktsplan under nästa mandatperiod. I den ska Hestra ingå.

Några av FÖP:ens mål är att Hestra skall förbli huvudort i norra delen av Gislaveds kommun. I orten ska det erbjudas ett varierat bostadsutbud som erbjuder alla grupper ett attraktivt boende. Ett mål för kommunen som helhet är att fordonstransporter ska minska. Det är viktigt att den offentliga och kommersiella servicen bibehålls och utvecklas. Genom upprustning av centrum skall kommunen underlätta för en positiv utveckling av de kommersiella servicefunktionerna. Turismen är viktig för

Hestras näringslivsstruktur och ska fortsätta att vara det. Både sommar- och vinterturism är idag välutvecklade där Isaberg har en stor dragningskraft. Även upplevelser som den storslagna naturen som omgivningarna erbjuder samt golfbanan vid Nissafors bruk betyder mycket för turistnäringen i kommunen.

Detaljplanen möjliggör en bred variation av bostadsutveckling i centrala Hestra med nära till både handel och kollektivtrafik. Med närhet till tåg och buss förväntas fler välja kollektivtrafiken som ett alternativ. Detaljplanen möjliggör även ändamålen centrum (samlingslokal och restaurang), handel, kontor, tillfällig vistelse (hotell och vandrarhem) och vuxenutbildning för att främja och bidra till utveckling av den kommersiella och offentliga servicen. Med planområdes centrala läge och närheten till kollektiv trafik blir platsen viktig i hur orten upplevs och utvecklas. Ändamålen bedöms vara i riktlinje med FÖP:ens mål för Hestra.



Fördjupning av översiktsplanen för Hestra tätort, Kf 1998-02-26 § 15.

fig. 09

### Avvikelse från FÖP:en:

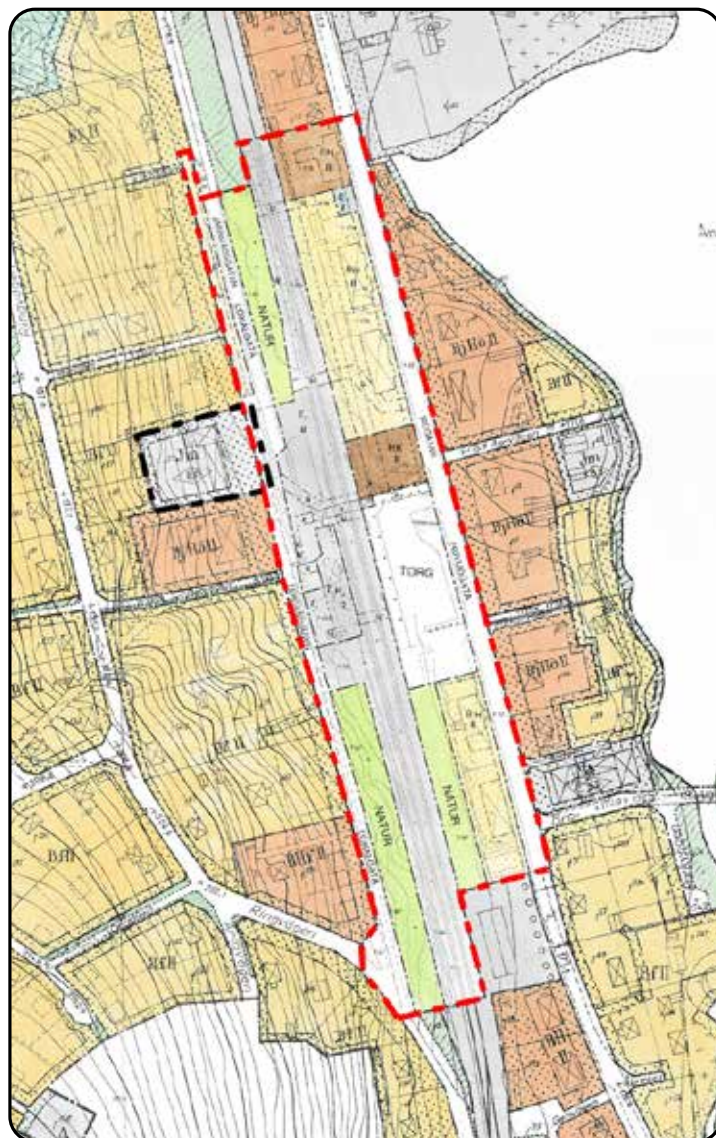
Detaljplanens syfte är i linje med FÖP:en för Hestra men avviker i mark- och vattenanvändningskartan där fastigheten pekas ut som befintligt verksamhetsområde (se fig. 09). Fastigheten och dess användning är i gällande FÖP (även i gällande detaljplaner) den enda i sitt slag inom det som anses vara centrala Hestra. Närliggande fastigheter pekas ut för småhus, flerbostadshus, kommersiell och offentlig service.

Avvikelsen anses vara nödvändig för att kunna genomföra detaljplanens syfte. Med anledning till ovannämnda skäl utformas detaljplanen med ett utökat planförfarande vilket innebär att bygg- och miljönämnden utskott Gislaved (BMUG) fattar beslut om godkännande och kommunfullmäktige som fattar beslut om antagande.

### 3.4.2 Detaljplaner



Byggnadsplanen (Akt nr: 06-NOH-196) från 1953 (reviderad 1965) för Hestra gäller fortfarande för stora delar av tätorten och även för fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:27. Enligt byggnadsplanen möjliggörs det på fastigheten småindustrier med en byggnadshöjd på 8 meter. De fastigheter som möjliggör småindustri (Jm) enligt fig. 10 har samtliga ersatts med nya detaljplaner som möjliggör bland annat ändamålen bostad, centrum och handel. Fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:27 är den sista i sitt slag som möjliggör småindustri i centrala Hestra. Ny detaljplans ändamål för fastigheten bedöms mer lämplig än det gällande användningen.

En mindre del av detaljplanen H 27 (Akt nr: 0662-P263) från 2005 har tagits med i planområdet då Terrassvägens bredd behöver säkerställas. Del av befintlig gata är placerad på fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:27. För att Terrassvägen i fortsättningen ska kunna användas för dubbelriktad trafik behöver vägområdet ha en bredd på minst 6 meter. Enligt markägoförhållandena (se fig. 07) klarar inte den kommunägda vägen kraven på en bredd på 6 meter. Markägaren väster om vägen är Hestra View AB och öster om vägen är Trafikvetet (staten). Konsekvenserna av denna reglering är att en del av den privatägda fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:27 kommer att planläggas som allmän platsmark gata.



Sammanställning av gällande detaljplaner.

fig. 10

-  Ungefärlig planområdesgräns
-  Detaljplan H 27

## 3.5 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### 3.5.1 Natur

Inom fastigheten är tillgången till natur (grönytor och växtlighet) mycket begränsat då fastigheten tidigare har använts för industriverksamhet och gröna ytor har inte prioriterats. Med ny detaljplan som bland annat möjliggör bostadsutveckling bedöms att grönytor kommer prioriteras mer för att skapa trevligare boendemiljöer.

### 3.5.2 Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs den ytliga jorden inom undersökningsområdet av sandig morän och övergående till isälvssediment sand i östra delen av undersökningsområdet (se fig 11). Jorddjupskartan visar djupet till berg (se fig 12).

7 oktober 2021 genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning för området av BGK (Bygg och geokonstruktioner AB). Enligt utförda skruvprovtagningar består jorden inom planområdet av siltig sandmorän. Då marken består av sandmorän med hög lagringstäthet visar utförda stabilitetsberäkning att området är stabilt med befintlig byggnation. Vid eventuell planering av ny byggnation rekommenderas mer detaljerade undersökningar.

En mätning av grundvatten gjordes i tre grundvattenrör. Rören som var satta mellan 3,23 - 6,14 meter under markyta var torra vilket tyder på att grundvattnet förekommer sannolikt på relativt större djup.

### Radon

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

En radonmätning utfördes i samband med den översiktliga geodetiska undersökningen (2021-10-07). Utförda radonmätningar visar på halter mellan 1 och 18 kBq/m<sup>3</sup> jordluft. Marken klassas som låg- och normalradonmark.

### Ställningstagande

Enligt den genomförda översiktlig geoteknisk undersökning bedöms marken lämplig för de ändamål detaljplanen möjliggör.



Bild från SGU som visar jordarterna inom planområdet.

- — — Ungefärlig planområdesgräns
- Sandig morän
- Isälvssediment, sand

fig. 11



Bild från SGU som visar jorddjupskarta inom planområdet.

- — — Planområdesgräns
- 20-30 meter till berg
- 30-50 meter till berg

fig. 12

### 3.5.3 Förorenad mark

På fastigheten har sedan tidigare funnits en skjortfabrik, textilindustri, som endast arbetat med att beskära och sy i textil. I fabriken har det varken skett tillverkning eller färgning av textil. Denna typ av verksamhet är ingen riskbransch och det är inte identifierat som riskobjekt från Länsstyrelsen. Med anledning till detta bedömer kommunen att det inte är befogat med vidare utredning vad gäller förorenad mark.

### 3.5.4 Fornlämningar och kulturminnen

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

### 3.5.5 Bebyggelse

Stationssamhället Hestra grundlades, 1903, i samband med att järnvägen drogs genom Hylteåns dalgång. Stationshuset och "Sjövik" är de äldsta bevarade byggnaderna från 1900-talets början. Under de första årtiondena växte orten på båda sidor järnvägen med pensionat och bostadshus. Fram till andra världskriget var turismen, industrin och järnvägen drivkrafterna bakom Hestras expansion.

De element som skapar en övergripande nord-sydlig struktur inom Hestra centrum utgörs av järnvägen. Bebyggelsen kring planområdet och utmed de centrala gatorna präglas bebyggelsen av variation och mångfald. Byggnadshöjder, fasadmaterial och funktioner varierar och skapar en bebyggelsemiljö som saknar tydlig struktur och som nästan ter sig slumpmässig. Ingredienserna känns igen från flera av kommunens andra tätorter där de centrala delarna ofta består av en blandning av bostäder, olika typer av lättare verksamheter och ibland också industriändamål.

Ett påtagligt inslag i Hestra är dock att centrum innehåller bostäder i olika former. Det finns flera enfamiljsvillor från varierande tipsepoker, i olika storlekar och utförda i olika byggtekniker och fasadmaterial. Några villor är väl bevarade och tidstypiska. Det dominerande fasadmaterialet utgörs av tegel med inslag av puts och plåt. Några byggnader är utförda med fasad av träpanel.



Flygfoto över planområdet från söder (2021).

fig. 13

Det dominerade taktäckningsmaterialet är betongpannor. Några byggnader har platta eller väldigt flacka tak. Byggnadshöjderna varierar från 1 våning med källare till 2,5 våningar med garage i souterräng. Det bestående intrycket är att byggnaderna är väl underhållna och i ett genomgående bra skick.

### Tillgänglighet

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

### Trygghet och säkerhet

Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskymda platser och siktskymmande vegetation tas bort samt att bra belysning finns i området. Eventuell bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.

## 3.5.6 Gator och trafik

Nästan alla transporter i tätorten sker idag med bil och lastbil. Den lokala kollektivtrafik som finns i Hestra är buss och tåg.

### Biltrafik

I Hestra tätort gäller hastighetsbegränsningen 40 km/h. Det är endast Terrassvägen som angränsar till planområdet. Den mest trafikerade vägen i tätorten är Mogatan med en årsdygnstrafik (ÅDT) på cirka 2 600 fordon. Järnvägsgatan är den gata närmast planområdet som det gjorts en trafikmätning på. Mätningar visar på en ÅDT på cirka 130 fordon.

Detaljplanen som bland annat möjliggör för bostads-, handel- och centrumändamål bedöms inte bidra till mer än en marginell ökning av biltrafik.

### Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar (GC-väg) är viktigt för att öka förutsättningarna för en trevlig och säker upplevelse, samt att motivera invånare till att cykla eller gå. Kommunen arbetar kontinuerligt med utbyggnad och utveckling av GC-vägnätet.

Med den planerade byggnationen blir befintliga GC-vägar betydande för en bra och hållbar utveckling av området. Att välja cykel som transportmedel ska vara enkelt och säkert. Kommunen anser att allmänna gång- och cykelvägar ska finnas till och från planområdet. På allmän platsmark natur och gata kan kommunen anlägga gång- och cykelvägar.

### Parkering

Inom planområdet finns det idag en större yta mellan befintlig skjortfabrik och Terrassvägen som används för parkering. Då det på denna yta inte finns byggrätter (endast komplementbyggnader, exempelvis miljöhus) blir platsen lämpad för parkering. Ytan angörs från Terrassvägen.

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet.

### Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen är Hestra station som ligger centralt i Hestra. Härifrån går bussar mellan Jönköping och Gislaved. Det går även tåg mellan Göteborg och Kalmar/Karlskrona som stannar i Hestra.

### Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

### 3.5.7 Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i Terrassvägen. Fastigheterna är idag anslutna till befintliga ledningar. Det finns möjlighet för nya anslutningar. Eventuell flytt av kommunala VA-ledningar bekostas av exploatören.

#### Ledningar

Genom planområdet går allmännyttiga ledningar för el och fjärrvärme på kvartersmark. För dessa ledningar skapas ett markreservat för underjordiska ledningar vilket innebär att ledningen fortsättningsvis kan ligga i samma position om inte ledningshavaren bedömer annat. Befintliga byggnader är kopplade till både el och fjärrvärme. Ny bebyggelse inom planområdet har möjlighet att ansluta sig till befintlig fjärrvärmeledning.

Inom planområdet finns även Telia-Skanovas teleledningar som försörjer befintlig byggnad inom planområdet. Då dessa ej bedöms allmännyttiga skapas inget markreservat för underjordiska ledningar.

Eventuell flytt av dessa ledningar som initieras av exploatören till följd av exploatering bekostas av exploatören själva.



fig. 14

- Befintliga VA-ledningar.
- · — Planområdesgräns
  - Vatten ledning
  - Spillvattenledning
  - · — Dagvattenledning



fig. 15

- Befintliga övriga ledningar.
- · — Planområdesgräns
  - Elledning
  - Teleledning
  - Fjärrvärmeledning

## Dagvatten

Enligt kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvatten hanteras på ett långsiktigt och hållbart sätt samt att dagvattensystemet dimensioneras så att utsläppsflöde från området efter exploateringen inte överstiger utsläppsflöde före exploateringen. Dagvattensystem utformas med hänsyn till lokala förutsättningar, recipienters status och förväntade klimatförändringar.

Dagvatten från fastigheten, tak- och asfaltsytor, leds till kommunalt VA-system och kommer fortsättningsvis ledas till det kommunala systemet. Då jorden inom området utgörs av morän som har en mycket hög lagringstäthet medför det till begränsad infiltration av dagvatten. Idag är ungefär 35 % av fastigheten, med en yta på 3 509 m<sup>2</sup>, bebyggd. Detaljplanen medger en marginell ökning av byggrätten (40 %). Fastighetens storlek och att byggrätterna är begränsade till rådande situation är bedömningen att dagvattnet inte kommer öka mer än marginellt. Kommunen bedömer att utsläppsflödet till kommunala ledningar inte kommer öka. Åtgärden som kan tillämpas för förbättring av dagvattenhantering inom fastigheten är val av permeabla (genomsläppliga) markmaterial på hårdgjorda ytor samt gröna tak för trögare avrinning. Även plantering av träd, exempelvis vid fastighetsgränsen mellan befintlig parkering och Terrassvägen, som bidrar till fördröjning av dagvatten men bidrar även med andra faktorer.

Enligt lågpunktskarteringen finns det inga lågpunkter inom planområdet som kan medföra översvämningar. Eventuell översvämning kan förebyggas genom höjdsättning samt skapa vattenvägar som leder vatten till ytor där det kan svämma över. Vid planering av ny byggnation är det viktigt med höjdsättning av mark för att dagvatten ska rinna bort från byggnader, så att inget stående vatten intill byggnad bildas.

Det finns historisk inga dokumenterade problem med instängt vatten eller översvämningar inom eller utanför planområdet. Skyfallsvatten leds bort från planområdet och vidare mot recipienten. För att öka trivsel och kvaliteten för de boenden inom planområdet kommer det anläggas fler ytor som är genomsläppliga i form av planteringar och andra gröna ytor.



Bild från SGU som visar jorddjupskarta inom planområdet.

fig. 16



## 3.6 Miljö, hälsa och säkerhet

### 3.6.1 Miljökvalitetsnormer

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

#### Luft

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

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som bidrar till försämrade luftkvalitet mest är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. Mogatan, som är den mest trafikerade gatan i tätorten, har en trafikmängd på cirka 2 600 fordon/dygn.

#### Vatten

Enligt Vatteninformation Sverige (VISS) finns en utpekad grundvattenförekomst (sand- och grusförekomsten Gislaved-Alabo-SE635951-136632) som angränsar planområdet. Grundvattenförekomsten är statusklassad enligt SGU-FS 2013:2. Såväl kemisk som kvantitativ status klassas som god och får ej försämrats.

Hylteån rinner genom Hestras tätort med Kroksjön och Agnsjön innan den rinner samman med Flankabäcken strax före utloppet i Vikaresjön, en av Nissansjöarna. Den ekologiska statusen i Hylteån bedöms som måttlig på grund av hydromorfologisk påverkan. Hylteån bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE).

#### Ställningstagande

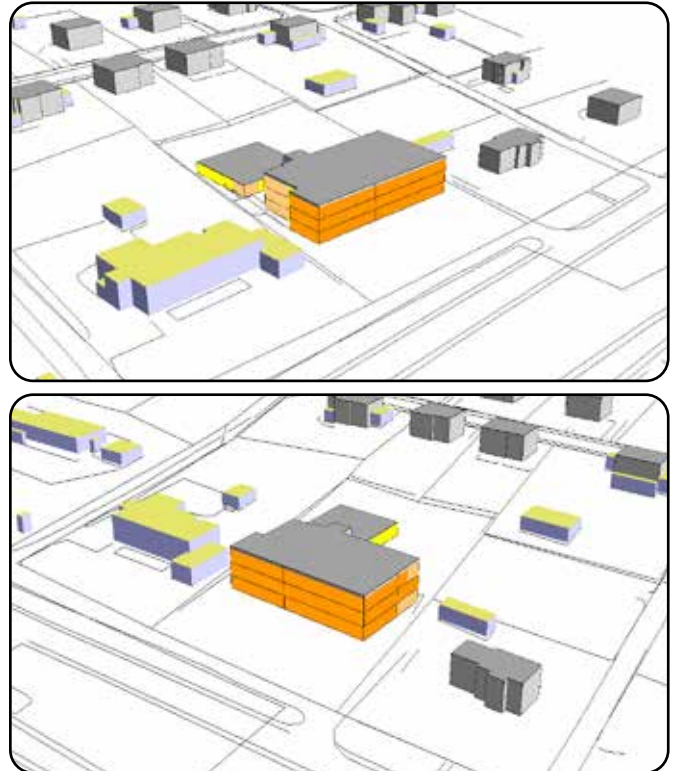
Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft och vatten.

## Buller – trafikbuller

Buller kan definieras som ett oönskat ljud. Upplevelsen av denna störning är därför i hög grad individuell. Vi kan också vara olika känsliga i olika miljöer. Befintliga industribyggnader inom planområdet kommer genom ny detaljplan att bland annat planläggas för bostadsändamål. Med anledning av planområdets närhet till tågtrafik har en trafikbullerutredning gjorts av Soundcon 2021-06-28. Vid en beräkning av bullernivåer studeras både den ekvivalenta ljudnivån, medelljudnivå, och maximal ljudnivå, högsta ljudnivå. Vid planläggning av bostäder tillämpas förordningen SFS 2017:359, som innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostäder som redovisas i tabellen nedan. Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser (om en sådan ska anordnas i anslutning till bostaden).

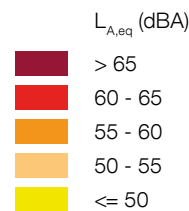
Mätningar till närmaste bullerkällor görs ifrån befintlig byggnad och inte planområdet. Detta med anledning att detaljplanen släcker byggrätterna mellan befintlig byggnad och Terrassvägen. Ytan avses att användas som parkering. Cirka 60 meter öster om befintlig byggnad ligger närmaste spår på Kust till kustbanan. På järnvägsspåret kör cirka 14 passagerartåg per dygn, som även har hållplats i Hestra, på en hastighet av 40 km/h samt 14 godståg per dygn på en hastighet på 100 km/h. I utredningen har även Järnvägsgatan, 30 meter öster om befintlig byggnad, tagits med som en bullerkälla. En trafikmätning som gjorts under 2011 visar på en årsdygnstrafik (ÅDT) på 130 fordon varav 10 % är tung trafik. I utredning har det på gatan räknats med ett högre trafikflöde, 500 ÅDT, med hänsyn till ökade trafikmängder.

Utredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst i öster där de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad uppgår till som högst 60 dBA. Således uppfyller samtliga befintliga byggnader inom planområdet riktvärdet vid fasad på högst 60 dBA, se fig. 17.



Dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasader.

fig. 17



Buller från spårtrafik och vägar, Utomhus	Dygnsekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq24h}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, $L_{pAFmax}$ [dBA]
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 <sup>a)</sup>	-
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter	65	-
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 <sup>b)</sup>

a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Vad gäller uteplatser inom fastigheten överskrider stora delar riktvärden för uteplats. Enligt riktvärdena ska en uteplats klar 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (se tabell på föregående sida). Förordningen anger att de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden ska kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls. Det skulle innebära att en gemensam uteplats på gården behöver anordnas för att uppfylla förordningen. Uteplatser bör anordnas inom den del av gården där man uppfyller riktvärdet 50 dBA (se fig. 18), alternativt utföras med en lokal bullerskyddsskärm.

I Boverkets PM daterad 2016-06-01 anges att en balkong eller uteplats som inte uppfyller riktvärden på ljudnivåer kan utgöra ett komplement, så länge tillgång finns till en (gemensam) uteplats som uppfyller riktvärden. Inom samma ytor på gården överskrider riktvärdet för maximal ljudnivå 70 dBA vid godstågspassager (se fig. 19). Förordningen anger dock att "om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00." Ljudnivån är ej över 80 dBA på gården vilket innebär att man uppfyller förordningens krav vid tågpassager.

Fastighetsägarna har önskemål att riva byggnaden som finns mellan den gamla skjortfabriken och lagerbyggnaden för att skapa en gemensam uteplats samt möjliggöra loftgång och hiss. Detta illustreras på fig. 06 (se sida 7). Enligt trafikbullerutredning ska den planerade gemensamma ytan klara riktvärdena, både ekvivalent och maximal ljudnivå, för uteplatser.

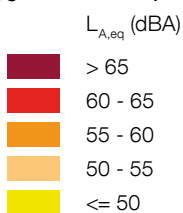
### Ställningstagande

Kommunen bedömer att bullerkraven klaras. Om gemensam uteplats väljs att placeras på annan plats inom fastigheten som enligt utredningen inte klarar kraven ska fastighetsägarna redovisa i bygglov hur man planerat utforma den gemensamma uteplatsen som klarar kraven på buller gällande uteplats.



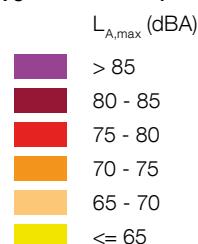
Dygnskvivalenta ljudnivåer vid uteplats.

fig. 18



Dygnskvivalenta ljudnivåer vid uteplats.

fig. 19



### 3.6.2 Rekreativa och sociala aspekter

Planområdet är idag begränsad när det kommer till rekreativa och sociala aspekter då fastigheten används som ett industriområde. Detaljplanen möjliggör bland annat bostäder som ställer krav på friytor för boende. När friytor tillskapas bör dessa utformas så att platserna blir trygga, lättillgängliga, ger möjlighet till både aktiviteter och återhämtning. Tillgången till goda grönområden bidrar till spontana aktiviteter som lek och rekreation för människor i alla åldrar. För att grönområden ska uppfylla sin funktion behöver de vara lättillgängliga och framkomliga.

### 3.6.3 Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen (FN:s konvention om barns rättigheter) lag i Sverige. Barnrättslagen slår fast att barn är individer med egna rättigheter och inte föräldrars skyddsobjekt där föräldrarätten väger tyngre. I statens Barnrättsutredning kan vi genomgående se att barn inte kommer till tals i frågor och ärenden som rör dem själva, och där beslut tagits saknas ofta uppgifter på hur barnets bästa beaktats. Arbetet på den lokala nivån är ytterst avgörande för hur väl Sverige lever upp till barnrättslagen och dess principer. I kommunens fysiska planering arbetar vi därför för att öka barns deltagande. Barnets perspektiv ska beaktas och ge inflytande på ett sådant sätt som säkrar att barnrättslagen efterlevs i detaljplanen. Genom god planering som tar med barnperspektivet till grund för våra utföranden skapas trygga, goda och stimulerande miljöer för barn.

Området inom detaljplanen är idag utpekad som ett industriområde och platsen kan bedömas vara olämplig för barn att vistas i med anledning till risker kopplade till industrianvändning. Ny detaljplan släcker industriändamålet och möjliggör ändamål som bostäder, centrum med mera. Dessa ändamål bedöms mer lämpliga ur ett barnperspektiv. När platsen utformas enligt detaljplanen ska barnperspektivet beaktas.

### 3.6.4 Brand- och explosionsrisk

Öst om planområdet går Kust till kustbanan med både passagerartåg och godståg. Då detaljplanen möjliggöra bland annat bostadsändamål har en översiktlig riskanalys arbetats fram av bsv arkitekter och ingenjörer AB (rev. 2022-03-08). Analysen belyser risker förknippade med hur en eventuell olycka med farligt gods kan påverka planområdet, urspårning eller kollision och risker som påverkar människors liv och hälsa.

Avståndet mellan fastigheten och närmaste järnvägsspår är cirka 40 meter och nästan 60 meter för befintlig byggnad. Detaljplanen möjliggör ingen byggrätt närmare än järnvägen än nuvarande byggnads placering. Avstånden klarar rekommenderat skyddsavstånd (skyddsavståndet till transportled/väg eller järnväg trafikerad med farligt gods ska vara minst 40 meter eller minst 30 meter om fasad utförs brandskyddat). Med anledning av detta bedöms det inte behövas säkerhetshöjande åtgärder. Sannolikheten för en omfattande olycka med farligt gods, på järnvägen i höjd med Norra Hestra Kyrkobol 1:27, bedöms som låg.

Vid en eventuell urspårning hamnar vagnarna i de flesta fall inom en vagnslängd från banan (cirka 25 meter). Hastigheten påverkar inte detta avstånd nämnvärt, eftersom tågets rörelsekraft är i färdriktningen. Vid exempelvis en större brand, explosion och/eller gasmoln i höjd med planområdet bedöms de potentiella konsekvenserna bli låga. Bedömningen baseras på avståndet mellan spår-område och planområde vilket minskar risken för påkörning/perforering av vagn med farligt gods, vid en olycka. Det är även fördelaktigt att planområdet ligger på en högre marknivå än järnvägen samt att förhärskande vindriktning är bort från planområdet.



Cirka 60 meter till närmaste järnvägsspår från befintlig byggnation.

fig. 20

Utredningen bedömer att det för detaljplanen är mindre prioriterat med åtgärder som minimerar sannolikheten för att en (allvarlig) olycka inträffar. Istället bör skadebegränsande åtgärder minimera negativa konsekvenser av ett olyckstillbud. Utredningen rekommenderar platsspecifika säkerhetshöjande lösningar. Förebyggande skyddsåtgärder utgör förslag till bestämmelser i detaljplanen samt aspekter som regleras i bygglovsprövningen.

Åtgärder för att minimera konsekvenserna om en olycka ändå sker:

- Uteplatser placeras i skydd av byggnad(er).
- Entréer och utrymningsvägar förläggs i fasad som inte är vänd mot spårområdet. Vid ett olyckstillbud med en storbrand/explosion, värme-/tryckvåg etc. fordras en snabb och effektiv utrymning av drabbade inomhuslokaler.
- Friskluftsintag placerade i fasad som inte är vänd mot spårområdet eller genomfartsvägen. Ventilationssystemet förses med möjlighet till central nödavstängning.

De krav som finns för tillgänglighet för räddningsinsatser och utrymning ska följas. Dessa kan bli avgörande för detaljutformning av byggnader. Mellan befintlig skjortfabrik och fastighetsgräns finns en yta på 5 meter vilket möjliggör att utryckningsfordon (även brandbilar) kan ta sig in i planområdet. Det ska tas fram en brandskyddsbeskrivning som ram- eller systemhandling för att utreda och styra vilka möjligheter och begränsningar som finns kring utrymning och tillgänglighet.

Planområdets ligger bortom rekommenderat skyddsavstånd på 40 meter och befintlig byggnation (och byggrätt enligt ny detaljplan) ligger cirka 60 meter från närmaste spår. I detta fall krävs (enligt Wuz metodik som använts i riskanalysen) inga ytterligare säkerhetshöjande åtgärder.

### Ställningstagande

Sannolikheten för en olycka med farligt gods utmed järnvägssträckan förbi Norra Hestra Kyrkobol 1:27 bedöms som låg. Sannolikheten för att en urspårad vagn med farligt gods och/eller explosionssplitter etc. når människor inom planområdet bedöms vara mycket liten. Åtgärdsförslagen för att minska konsekvenserna vid olycka har lagts till som planbestämmelser. Kommunen bedömer marken lämplig för de ändamålen som detaljplanen möjliggör.

## 3.7 Planbestämmelser och plankarta

### 3.7.1

#### Användning av mark och vatten

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

#### Allmänna platser

De angivna områdena i detaljplan; gata och park, är allmänna platser och är avsedda för gemensamma behov. Kommunen som huvudman ansvarar för anläggning, skötsel och underhåll av allmänna platser.

##### **GATA** Gata

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

#### Kvartersmark

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

##### **B** Bostäder

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

##### **C** Centrum

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

##### **H** Detaljhandel

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

##### **K** Kontor

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

##### **O** Tillfällig vistelse

Användningen tillfällig vistelse medger alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. Användningen betecknas på plankartan med O. Med tillfällig vistelse avses tillfällig övernattning; hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor och liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

##### **S<sub>1</sub>** Vuxenutbildning

Användningen skola med en precisering på vuxenutbildning, betecknas med S1 på plankartan. I användningen ingår undervisningslokal, matsal, bibliotek, personalkontor, uthus, avfallssortering, angöringsytor och parkering till skolverksamheten.

### 3.7.2 Egenskapsbestämmelser

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



#### Utfart

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



#### Korsmark

Genom bestämmelsen reglerar detaljplanen att inom markerat område får finnas komplement- och servicebyggnader (till exempel miljöhus).



#### Prickmark

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



#### Högsta nockhöjd

Bestämmelsen reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion, nockhöjd. Delar om sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Då marknivåerna är oregelbundna anges nockhöjden som en plushöjd över nollplanet (Sveriges nationella höjdsystem RH2000). Nollnivån i RH2000 definieras av Normal Amsterdam's Peil (NAP). Detta är en punkt i Amsterdam som används som nollpunkt.



#### Största byggnadsarea

Genom bestämmelsen om utnyttjandegrad regleras hur mycket av området som får bebyggas och betecknas med ett "e<sub>1</sub> 40" på plankartan. Bestämmelsen innebär att den största byggnadsarean är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet (exempelvis bostäder). Kvartersmark är cirka 3 500 m<sup>2</sup> och 40 % innebär en total byggnadsarea på cirka 1 400 m<sup>2</sup>. Idag är fastigheten bebyggd med cirka 1 200 m<sup>2</sup> vilket innebär att det kvarstår cirka 200 m<sup>2</sup>.



#### Utförande

Bestämmelser om utförande reglerar byggnadsteknik. Bestämmelsen betecknas på plankartan med b. Bestämmelsen användas som ett krävs för att bebyggelse ska kunna uppföras. Bestämmelsen b<sub>1</sub> reglerar utrymningsvägar förläggs i fasad som inte är vänd mot spårområdet. Bestämmelsen gäller endast på egenskapsytan som innefattar Skjortfabriken (närmast spårområdet). Genom denna

reglering blir innergård (ytan mellan Skjortfabriken och lagerbyggnaden) en samlingsplats vid en eventuell olycka av farligt gods på järnvägsspåret (se idéskissen, fig. 06, på sidan 7).



#### Utförande

Bestämmelser om utförande reglerar byggnadsteknik. Bestämmelsen betecknas på plankartan med b. Bestämmelsen användas som ett krävs för att bebyggelse ska kunna uppföras. Bestämmelsen b<sub>2</sub> reglerar friskluftsintag placeras i fasad som inte är vänd mot spårområdet eller genomfartsvägen. Ventilationssystemet förses med möjlighet till central nödavgång.

### 3.7.3

### Administrativa bestämmelser

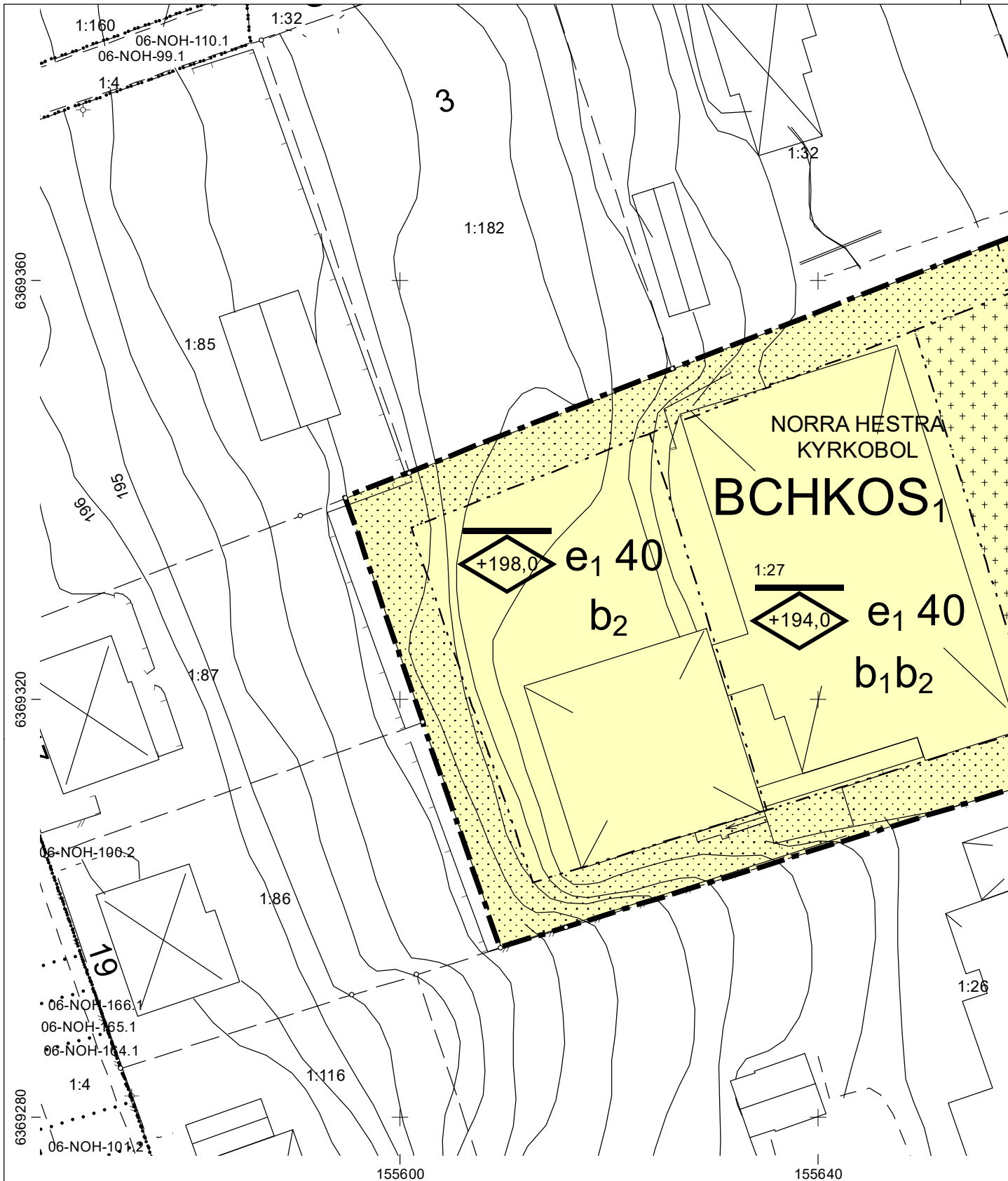
#### Genomförandetid

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



#### U-område

Egenskapsbestämmelsen är för markreservat av allmännyttiga underjordiska ledningar och betecknas med "u<sub>1</sub>" på plankartan. På detta egenskapsområde får ingen byggnation uppföras då ledningarna ska vara lättåtkomliga.



**Grundkartans beteckningar**

- Fastighetsgräns
- Trakt/Kvartergräns
- o Gränspunkter
- ..... Ledningsrätt/Servitut
- + Rutnät
- 1:2 Registernummer
- Broaryd
- Registområde

- Mur
- Staket
- Häck
- - - Ägoslagsgräns
- x o Barrskog/Lövskog
- \* o Ensamstående barrträd/Lövträd
- + Belysningsstolpe
- 147,3 Höjdpunkt

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

- Byggnad, husliv
- Uthus
- Skärmtak



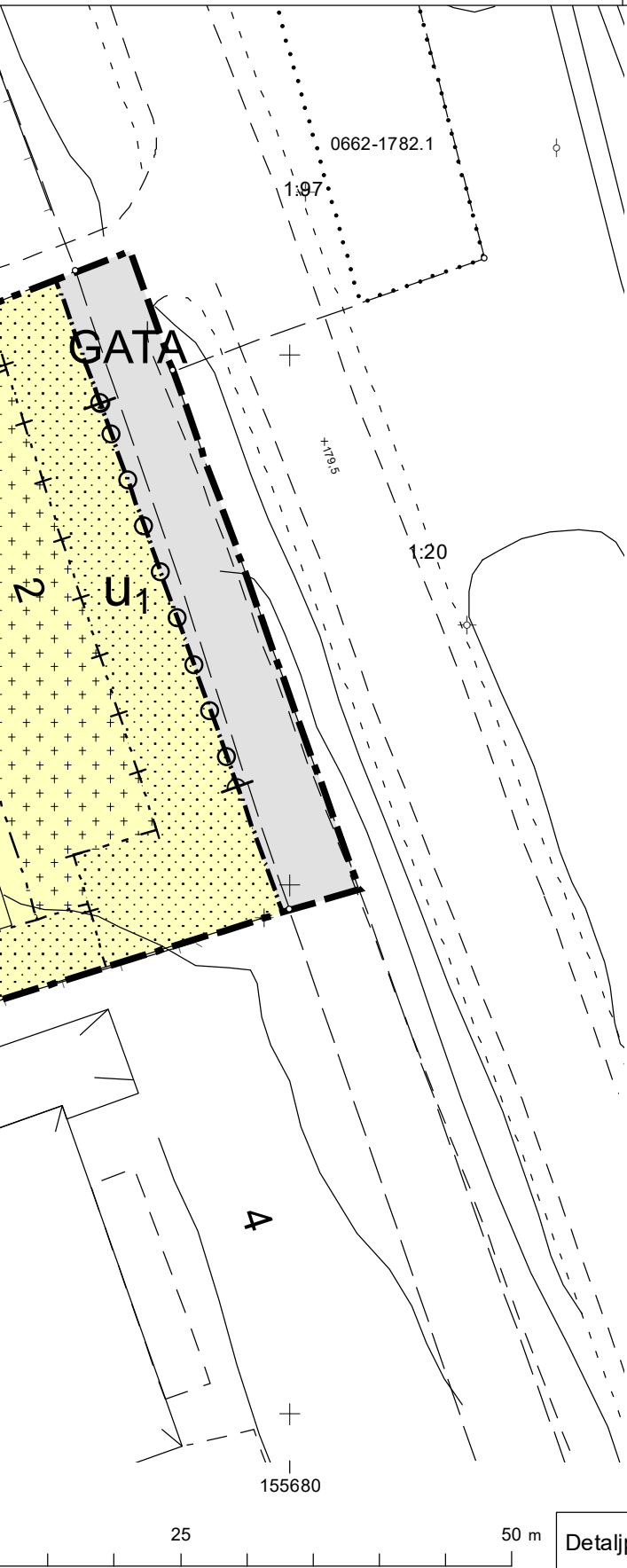
**Uppgifter om**

Upprättad och a  
i Gislaved fram

Koordinatsystem  
Höjdsystem RH

Marcus Josefsso  
Kart- och mätchef





## Planbestämmelser

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

## Gränsbeteckningar

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

## Användning av mark och vatten

### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

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

### Kvartersmark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C** Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- H** Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- K** Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- O** Tillfällig vistelse, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- S<sub>1</sub>** Vuxenutbildning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

### Utfart

Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Omfattning

Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd är agnivet i meter över angivet nollplan (RH 2000), PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**e<sub>1</sub> 40** Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

### Utförande

**b<sub>1</sub>** Utrymningsvägar förläggs i fasad som inte är vänd mot spårområdet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**b<sub>2</sub>** Friskluftsintag placerade i fasad som inte är vänd mot spårområdet eller genomfartsvägen. Ventilationssystemet förses med möjlighet till central nödavgängning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, PBL 4 kap. 21 §

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

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

grundkartan

jourförd av Kart- och mätnheten  
till 2021-12-02

m i plan SWEREF 99 13 30  
2000



Detaljplan för

## Norra Hestra Kyrkobol 1:27

i Hestra

Gislaveds kommun, Jönköping län.  
januari 2022.

Vigan Oruci  
Planarkitekt

Sven Hedlund  
Stadsarkitekt

Planens beteckning H32

Antagen av Kommunfullmäktige 2022-06-13

Vunnit laga kraft 2022-07-08

Genomförandetidens slut 2032-07-08

Skala 1:500 (A3)

## 3.8 Genomförandefrågor

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

### 3.8.1 Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Detaljplanen hanteras med ett utökat förfarande då planen avviker från gällande FÖP. Beslutsordningen är att kommunens bygg- och miljönämnd utskott Gislaved tar beslut om samråd, granskning samt godkännande. Antagandet av detaljplanen görs av kommunfullmäktige.

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

#### Preliminär tidsplan

- Beslut om samråd bygg- och miljönämnden:  
4:a kvartalet 2021
- Beslut om granskning bygg- och miljönämnden:  
1:a kvartalet 2022
- Beslut om godkännande bygg- och miljönämnden:  
2:e kvartalet 2022
- Beslut om antagande kommunfullmäktige:  
3:e kvartalet 2022

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

#### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Gislaveds kommun är huvudman för allmän platsmark (gata) och för allmänna vatten- och avloppsledningar i området. Som huvudman äger kommunen ansvar för att utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsmarken och allmänna vatten- och avloppsledningar. Fastighetsägare ansvarar för bebyggelse och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

#### Avtal

Mellan bygg- och miljöförvaltningen och fastighetsägaren Hestra View AB har tecknats en plankostnadsavtal om plankostnad (2021-04-23) gällande all mark inom planområdet.

### 3.8.2 Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen inklusive utredningar bekostas av fastighetsägaren. Kostnaderna för fastighetsbestämningen som gjorts av Lantmäteriet har delats mellan kommunen och fastighetsägaren då utredningen varit i båda parter intresse. Plankostnad regleras i plankostnadsavtalet.

Exploatören ska svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom exploateringsområdet. Detsamma gäller kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark. Eventuella detaljerade undersökningar som kan krävas för byggnation inom planområdet bekostas av exploatören. En lantmäteriförrättningen (fastighetsreglering enligt fastighetsbestämningen) bekostas av kommunen.

Kommunen kommer köpa en mindre del av fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:27 som allmän platsmark gata för att säkra vägbredden för Terrassvägen. Vägbredden på minst 6 meter är viktig för att kunna behålla gatan dubbelriktad.

### 3.8.3 Tekniska frågor

#### Gator

Kommunala gata inom planområdet utgörs av Terrassvägen. Planområdet angörs genom denna gata. Angränsande gata till planområdet är Järnvägsgatan med staten som väghållare. Kommunen ansvarar för underhålla av allmän platsmark gata.

#### Vatten och avlopp

Exploatören ansvar för skador uppkomna på grund av eventuell grundvattensänkning. Möjlighet till anslutning av vatten- och avloppsledning finns. Detaljplanen innebär inget behov av utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnetet.

#### Dagvatten

Dagvatten leds till de kommunala dagvattenledningarna inom planområdet och i angränsande gator. Se mer under avsnittet "Dagvatten", på sida 16.

#### Värme

Möjlighet att ansluta till fjärrvärme och el finns.

#### El, tele och fiber

Möjlighet att ansluta till el, tele och fiber finns.

### 3.8.4 Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsägare

Inom planområdet är Hestra View AB är lagfaren ägare av fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:27. Kommunen äger fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:97.

#### Fastighetsbildning

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

Norra Hestra Kyrkobil 1:27 tillkom genom avsöndring (akt 06-NOH-458). En ny gräns tillkommen genom avsöndring är inte i laga ordning tillkommen. De bestämda gränsernas läge har räknats ut med stöd av berörda bildningsakter samt befintliga gränspunkter. Efter detaljplanen har fått laga kraft har kommunen rättighet att lösa in allmän platsmark (PBL 6 kap. 13 §) på fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:27 som är planlagd som allmän platsmark gata. Även fastighetsägare kan begära att kommunen löser in mark som enligt detaljplan är allmän platsmark (PBL 14 kap. 14 §). Kommunen bekostar denna fastighetsreglering.

#### Servitut och ledningsrätt

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

Ansvaret för att trygga rättigheten för ledningar åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske antingen genom ledningsrätt eller servitut.

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen.

## 3.9 Medverkande

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

Gislaveds kommun, mars 2022

Vigan Oruci, planarkitekt  
Sven Hedlund, stadsarkitekt

Posta Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved  
Besök Storgatan 1  
Telefon 0371-810 00, kontaktcenter  
E-post [kommunen@gislaved.se](mailto:kommunen@gislaved.se)  
Webb [gislaved.se](http://gislaved.se)

