

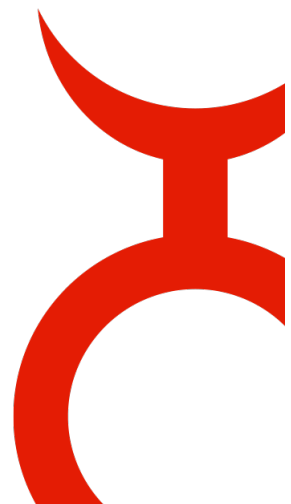


# Detaljplan för Norra Hestra Kyrkobol 1:39 m.fl. i Hestra

Gislaveds kommun, Jönköpings län

oktober 2023  
Standardförfarande  
Beslutsprotokoll Sun §77  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

PLAN.2022.2  
Aktnummer: H36  
Påbörjad: mars 2022  
Antagande: 2023-10-16  
Laga kraft: 2023-11-10



#### Medverkande

Ansvarig för framtagandet av detaljplanen är planarkitekt Vide Wolke Wemmert med stöd av planarkitekt Vigan Oruci och stadsarkitekt Sven Hedlund på samhällsutvecklingsförvaltningen i Gislaveds kommun.

Medverkande i projektgruppen och arbetet har varit medarbetare från nedan förvaltningar:

kommunstyrelseförvaltningen, samhällsutvecklingsförvaltningen samt räddningstjänsten.



## Så här görs en detaljplan

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

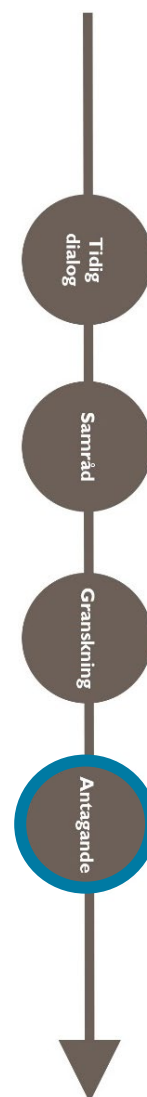
**SAMRÅD** Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Bygg- och miljökottet Gislaved, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter 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](http://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. Ställningtaganden.....	10
Översiktsplaner.....	10
Detaljplaner.....	10
Planbesked.....	11
Riksintressen.....	11
Mellankommunala intressen.....	11
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken.....	12
Strandskydd.....	12
6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	13
Natur.....	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Vattenområden.....	14
Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö.....	14
Bebyggelse.....	15
Gator och trafik.....	18
Teknisk försörjning.....	20
7. Miljö, hälsa och säkerhet.....	22
Miljökvalitetsnormer.....	22
Översvämningsrisker.....	26
Förorenad mark.....	27
Brand- och explosionsrisk.....	28
Verksamhetsbullen.....	32
8. Genomförandefrågor.....	34
Huvudmannaskap.....	34
Ekonomiska frågor.....	34
Organisatoriska frågor.....	34
9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande.....	35
Miljö- och hälsoaspekter.....	35
Jämlikhet.....	35
Barnperspektiv.....	36
10. Motiv till detaljplanens regleringar.....	37

## 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**

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

#### **Fördjupning av översiktsplan för Hestra**

Fördjupningen från 1998 omfattar rubricerad tätort och dess närområde. Fördjupningen utgör ett viktigt strategiskt underlag för fortsatt planering och lovprövning av mark- och vattenområden inom fördjupningens avgränsning. Den 27 februari 2020 beslutade kommunfullmäktige (Kf § 19) att FÖP är inaktuell i vissa delar.

**H30 Detaljplan för Bivägen, del av Norra Hestra Kyrkobil 1:97 m.fl.**

**H1 Förslag till byggnadsplan för del av Hestra i S:a Mo kommun**

#### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Kommunens undersökning om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § MB.

## Utredningar

Här listas och beskrivs de utredningar som legat till underlag för detaljplanen.

### Geoteknisk undersökning

Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB 2016-02-15.

I samband med att detaljplanen för Bivägen – del av Norra Hestra Kyrkobol 1:97 m.fl. togs fram utfördes en översiktlig geoteknisk undersökning på uppdrag av Gislaved kommun. Syftet var att kontrollera markens geotekniska egenskaper och grundvattenförhållande samt markens radonhalt. Undersökningen bedöms vara aktuell även i dagsläget och utgöra tillräckligt underlag även för denna detaljplan.

### Bullerutredning

BSV arkitekter & ingenjörer ab 2016-09-28.

Bullerutredning gjordes i syfte att säkerställa lämpligheten i området för bland annat bostadsändamål i och med framtagandet av detaljplanen för Bivägen – del av Norra Hestra Kyrkobol 1:97 m.fl. Förutsättningarna på platsen har sedan dess inte förändrats avsevärt och utredningen anses tillämpbar även för denna detaljplan.

### Riskanalys farligt gods

BSV arkitekter & ingenjörer ab 2016-09-28.

Riskanalys är gjord för planområdet vid framtagande av detaljplanen för Bivägen – del av Norra Hestra Kyrkobol 1:97 m.fl. på grund av närhet till järnväg där farligt gods transporteras. Då förutsättningarna på platsen rörande avstånd och hinder mellan planområde och järnväg i stort är oförändrat, samt att användandet av järnvägen som transportled för farligt gods kvarstår, bedöms analysen aktuell och användbar även i denna detaljplan.

### Kulturmiljöinventering för Hestra, Isaberg, Nissafors bruk och Öreryd

Afry 2021. Översiktlig bebyggelse- och kulturmiljöinventering togs fram på uppdrag av Gislaveds kommun inför arbete med ny översiktsplan. Syftet är att lyfta fram och beskriva kulturhistoriskt värdefulla delområden, strukturer och karaktärsdrag som ska fungera som underlag vid fysisk planering och bidra till att hänsyn visas de kulturhistoriska värdena. Inventeringen är aktuell för detaljplanen då byggnaden som idag inrymmer räddningstjänsten finns utpekad med högt bebyggelsevärde.

## Miljöinventering och provtagning

Sweco Sverige AB, 2023-03-13, har fått i uppdrag av Gislavedshus att utföra en miljöinventering och provtagning på fastigheten Kyrkobil 1:39. Syftet är att förbereda för delrivning och renovering av byggnader samt byggnation av en ny brandstation. Misstanke om PFAS-förorening från brandstationen och kvicksilverförorening från tidigare tandläkarmottagning kräver undersökning av mark och avloppsvatten. Uppdraget inkluderade en översiktlig inventering av byggnadens interiör och exteriör samt provtagning av mark och vatten runt fastigheten.

## Provtagningsstrategi

Sweco Sverige AB, 2023-04-21, genomförde en provtagningsstrategi för fortsatt utredning av föroreningsituationen, särskilt med tanke på upptäckta PFAS-föroreningar i grundvattenproverna. En provtagningsstrategi togs fram för ytterligare provtagning av grundvatten för att utreda PFAS-föroreningen.

## Uppföljande provtagningar

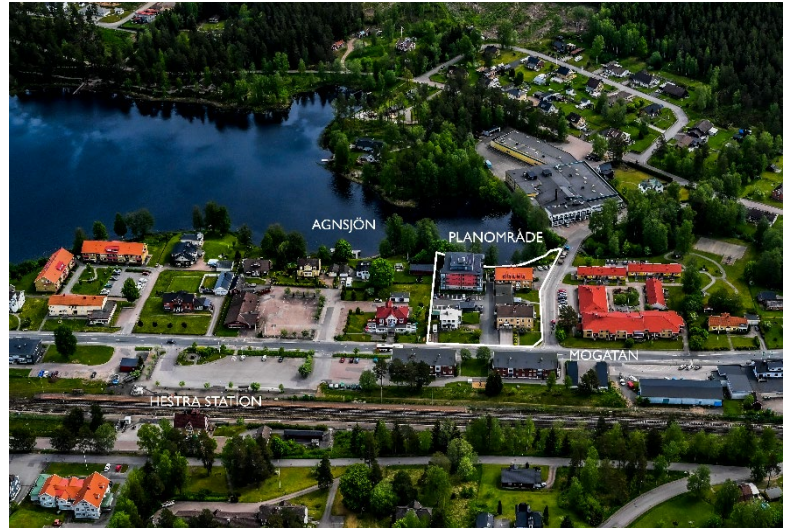
Sweco Sverige AB, 2023-07-06, utförde en miljöinventering och provtagning på fastigheten Kyrkobil 1:39 i Gislaveds kommun på uppdrag av Gislavedshus AB. Detta gjordes inför planerade ändringar i detaljplanen samt delrivning och renovering av byggnaderna. Efter att PFAS hittades i avloppsvattnet krävde tillsynsmyndigheten ytterligare provtagning. Sweco utförde dessa prov på grundvatten och byggnadens betonggolv för att närmare utreda PFAS-föroreningen på fastigheten.



Detaljplan för Norra Hestra Kyrkobil 1:39 m.fl. i Hestra

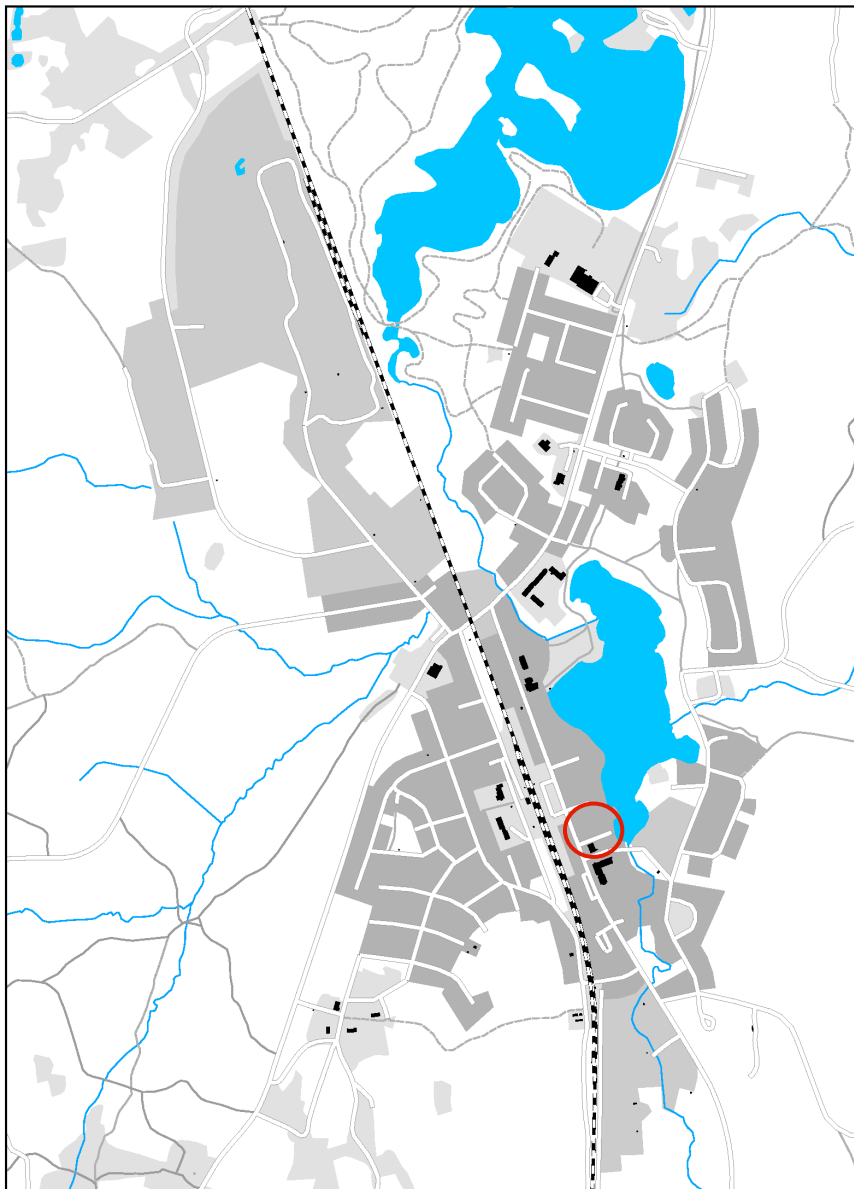


Gislaveds kommun



Flygfoto över planområdet från väster

Hestra





## 2. Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger centralt i Hestra, väster om Agnsjön i hörnet mellan Mogatan och Brogatan. Området omfattar fastigheterna Norra Hestra Kyrkobol 1:39 och 1:25, samt del av 1:5 och 1:97. Ytan är cirka 5325 m<sup>2</sup>, varav 640 m<sup>2</sup> utgörs av allmän platsmark natur och resterande är kvartersmark.

Detaljplanen möjliggör för såväl bostäder som centrumändamål, räddningstjänst och andra samhällsviktiga ändamål, samt en naturremsa längs Agnsjön för att säkerställa strandskyddets syften. Inom planområdet finns en brandstation som inte anses uppfylla räddningstjänstens behov, vilket utgör grund för planläggande av marken bakom den befintliga brandstationen för nya ändamålsenliga lokaler åt räddningstjänsten. Utredning av lämplig lokalisering för ny räddningsstation resulterade i att det nuvarande läget anses utgöra det bästa alternativet. Då befintlig byggnad har högt kulturhistoriskt värde och inte bör förvanskas anses istället byggnaden öster om kunna rivras till förmån för en ny brandstation med bättre förutsättningar att uppfylla räddningstjänstens behov. De nuvarande lokalerna för räddningstjänsten planeras tas i anspråk av Gislavedshus men även kunna omvandlas till att inrymma en tvätthall där också räddningstjänsten kan rengöra sina fordon.



### 3. Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra för omlokalisering av räddningstjänstens lokaler inom fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:39, från den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden där de för närvarande inryms. Planen syftar även till att möjliggöra för bostads- och centrumändamål, samt säkerställa att strandskyddets syften uppfylls längs Agnsjön.

### 4. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. 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

Den kommunövergripande översiktsplanen för Gislaveds kommun (ÖP16) beskriver Hestra som kommunens inkörspport i norr och som främsta besökscentrum med anledning av bl.a. turismen vid Isaberg Mountain resort. Vikten av att bevara en decentraliserad räddningstjänst i en industrikommun med stor geografisk yta, som ska arbeta för att minska verkningarna av olyckor som inträffar understryks. Även betydelsen av att värna det kulturarv som finns i kommunen betonas.

Den fördjupade översiktsplanen för Hestra (FÖP 98) pekar ut den södra delen av planområdet för offentliga servicefunktioner och visar den nuvarande brandstationsbyggnaden som skyddsvärd. Målet är enligt fördjupningen att grönområden ska finnas kring hela Agnsjön samt att Mogatan utvecklas som centrumgata.

#### Detaljplaner

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

- HI Förslag till byggnadsplan för del av Hestra i S:a Mo kommun, fastställd den 22 juni 1966.
- H30 Detaljplan för Bivägen, del av Norra Hestra Kyrkobil 1:97 m.fl. laga kraft den 28 februari 2017.

H30 syftade till att ändra markanvändningen för dåvarande Norra Hestra Kyrkobol 1:97 från allmän platsmark till kvartersmark för bostäder, som blev del av fastigheten Norra Hestra Kyrkobol 1:39 då planen vann laga kraft. Detaljplanen möjliggör för allmän platsmark natur längs sjön och för bostäder, handel, kontor samt räddningstjänst på den sydvästra ytan där brandstationen finns idag. Resterande kvartersmark möjliggör för bostadsändamål, inklusive den yta där den nya brandstationen nu föreslås. H30 ersätts i sin helhet av den detaljplan som nu tas fram.

Den del av H1 som gäller och är aktuella för denna plan är fastigheterna Norra Hestra Kyrkobol 1:5 och 1:25 där det möjliggörs för handel och bostadsändamål i två våningar. Äldre byggnadsplaner gäller sedan Plan- och bygglagens införande som detaljplaner. Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

## **Planbesked**

Ansökan om planbesked inkom till Bygg- och miljöförvaltningen 2021-12-29 av AB Gislavedshus och beslut om positivt planbesked togs 2022-03-01 av Bygg- och miljönämnden.

## **Riksintressen**

### **Trafikkommunikation**

Kust- till kustbanan är ett riksintresse av interregional betydelse och sträcker sig mellan Göteborg och Kalmar. Järnvägen ligger cirka 60 meter väster om planområdet.

### **Totalförsvaret**

Planområdet ligger inom ett MSA-område (Minimum Sector Altitude) vilket innebär att höga objekt kan störa militära flygningar. Höjderna inom detaljplanen bedöms inte utgöra risk för riksintresset.

## **Mellankommunala intressen**

Mellankommunala intressen kan vara verksamheter med stor omgivningspåverkan, områden som är känsliga för påverkan eller regionala strukturfrågor.

Planen möjliggör för nya lokaler åt räddningstjänsten vilken verkar i både Gislaveds och Gnosjöns kommuner. Eftersom en modern brandstation anses nödvändig för området gynnas detta intresse i och med planen.

## 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 beslutar att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vid samråd har Länsstyrelsen ställt sig bakom kommunens undersökning.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

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

## Strandskydd

För vattenförekomsten gäller strandskydd 100 meter från strandlinjen, både mot vattnet och in över land. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Eftersom planområdet direkt angränsar Agnsjön som är strandskyddad omfattas hela planområdet av strandskydd. Inom vissa delar av planområdet är strandskyddet upphävt enligt gällande detaljplaner men vid ny planläggning återinträder strandskyddet.

För denna detaljplan upphävs strandskyddet inom all kvartersmark. Strandskyddets upphävande motiveras med att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta eftersom den förändring som planeras genomföras på platsen innebär att en befintlig byggnad rivs och en ny uppförs på samma plats, som också är avskild från strandlinjen genom annan bebyggelse. Detaljplanen säkerställer allmän platsmark på naturmarken längs Agnsjön vilket bibehåller allmänhetens tillgång till den yta som angränsar vattnet. I och med denna detaljplan säkerställs även ytterligare bebyggelsefri yta intill vattnet genom prickmark, där det tidigare funnits byggrätt.

## 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

Inom planområdet förekommer naturmark längs Agnsjön där det även sluttar ner mot vattnet. Grönstrukturen i slutningen är till karaktären snårig och trädbeståndet utgörs främst av al samt en del björk, asp och lönn. Växtligheten är i övrigt begränsad till planteringar runt den nordöstra byggnaden och gräsmattor i södra delen av Norra Hestra Kyrkobol 1:39 samt trädgården som utgörs av fastigheterna Norra Hestra Kyrkobol 1:25 och en del av 1:5. Topografin inom kvartersmarken är förhållandevis platt.

Naturmarken i detaljplanen sköts i dagsläget som allmän plats och ingår i kommunens skogsbruksplan för tätortsnära natur. Skötseln anges som produktion med generell hänsyn och naturvårdshänsyn tas enligt certifieringssystemet FSC.

### Förändringar

Om tänkt nybyggnation genomförs kommer en yta av minst 12x12m som idag är gräsmatta att hårdgöras för in- och utfart åt räddningsfordon. Naturmarken kan iordningsställas för att tillgängliggöras, med hänsyn till strandskydd och ekologiska värden samt geotekniska förhållanden.

### Konsekvenser

Konsekvenserna av att en sådan yta hårdgörs är dels att gräsmattan delas upp i mindre sammanhängande delar som blir svårare att använda för lek, aktivitet och vistelse av olika slag. Minskad grönyta innebär också minskad infiltrationsförmåga för dagvatten och de små ekologiska värden som en klippt gräsmatta av denna storlek ger försvinner. Om naturmarken iordningsställs på något vis kan risken för erosion, ras och skred öka.

### Geotekniska förhållanden

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m<sup>3</sup>. För arbetsplatser är gränsvärdet för radonhalt i byggnad 0,36 · 10<sup>6</sup> Bq/m<sup>3</sup> och år, vilket motsvarar ungefär 200 Bq/m<sup>3</sup> vid en årsarbetstid på 1800 timmar. Radonmätningar är gjorda i tre punkter under 2016 och visar

halterna 6 och 10 kBq/m<sup>3</sup>. Därmed klassas marken som låg- till normalradonmark.

Enligt SGU:s jordartskartor består jorden inom området av isälvssediment av sand, 2016 utfördes skruvborrningar inom planområdet vilka fastställde att detta stämmer. Ytligt förekommer ett mullskikt som har en mäktighet på 0,4 å 0,75 meter i större delen av området. Mullskiktet vilar på sand som ligger i fraktionen mellan- till finsand. CPT sonderingar visade på ett spetstryck på 4 å 8 MPa i sanden vilket innebär att jordens relativa fasthet är låg till medelhög. Eftersom sand är ett friktionsmaterial bedöms inga problem med stabiliteten i jorden finnas för byggnation. Grundvattennivån bedöms ligga i nivå med Agnsjöns vattenyta, alltså runt +174.

Agnsjöns strandkant är utpekad med potentiellt hög eroderbarhet enligt SGUs kartläggning av stränders eroderbarhet. Planområdet ligger även inom akksamhetsområde för skred enligt SGUs kartering "Förutsättningar för skred i finkornig jordart". Detta anses främst beröra den östra delen av planområdet som utgörs av naturmark, i form av sluttningen ner mot Agnsjön. Utförd geoteknisk undersökning fastslår att slänten har en lutning på cirka 1:4 vilket anses vara relativt flackt då den naturliga rasvinkeln för sand är 1:1,7. Marken är även bevuxen med både träd och buskar vilket utgör skydd mot erosion och skredrisken har vid projektering av den nordöstra byggnaden bedömts som acceptabelt liten.

## **Vattenområden**

Planen angränsar Agnsjön som avvattnas av Hylteån och ingår i huvudavrinningsområdet för Nissan. Statusklassningen för Nissan som recipient är måttlig ekologisk status eftersom konstgjorda vandringshinder förekommer och hindrar fiskarter att förflytta sig genom vattenförekomsten. Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av att gränsvärden för kvicksilver/kvicksilverföreningar (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE) överstigs. Utsläpp av Hg och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

## **Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö**

Enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen finns skyldighet för byggherren att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under grävning eller annat arbete. Inom planområdet finns



inga kända fornlämningar eller kulturminnen men den befintliga brandstationen är en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Byggnaden där räddningstjänsten för nuvarande har sina lokaler är en kulturellt värdefull byggnad med tidstypiska arkitektoniska karaktärsdrag. Brandstationen uppfördes 1953 i samband med att Hestra blev centralort i Södra Mo kommun. Det är främst slangtornet, den gula tegelfasaden, skorstenar av tegel, samt plåt- och smidesdetaljer som anses bidra till karaktären.

## Förändringar

Ändringar av en byggnad ska enligt plan- och bygglagen alltid utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara. I detaljplanen specificeras att "Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasad, slangtorn, skorstenar samt plåt- och smidesdetaljer ska bibehållas" genom en varsamhetsbestämmelse. Detta innebär dock inte att dessa komponenter inte får förändras utan att förändringar ska göras med särskild hänsyn så att karaktären bevaras, att ändringar sker kan vara nödvändigt för att fortsatt kunna använda byggnaden. Dessa två intressen vägs i bygglovsprövning vid förändringar av byggnaden.

Om tänkt nybyggnation genomförs kommer brandstationsbyggnaden förändras i och med att den sammankopplade byggnaden ersätts. Gestaltning av tillkommande byggnadsdel bör anpassas så att den bidrar till en fungerande helhet med befintlig miljö. Även andra detaljer på den nuvarande brandstationen kan komma att ändras, fönster på nya platser och liknande kan tillkomma samtidigt som annat tas bort.

## Konsekvenser

Detaljplanen reglerar genom en varsamhetsbestämmelse att byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasad, slangtorn, skorstenar, samt plåt- och smidesdetaljer ska bibehållas. Även höjd och minsta takvinkel regleras för att ny byggnad ska passa in i miljön. I övrigt anses byggnaden kunna anpassas för att inrymma nya funktioner.

## Bebyggelse

Planområdets bebyggelse består av fem byggnader där den vita tvåvåningsvillan på fastigheten Norra Hestra Kyrkobol 1:25 utgör den nordvästra byggnaden och det röda flerfamiljshuset bestående av fyra våningar utgör den nordöstra delen. Den sydvästra delen utgörs av befintlig brandstation med bostäder, den sydöstra delen av ett flerbostadshus, båda i två våningar med inredd vind och fasad av gult tegel. Mellan dessa finns en

bostadsbyggnad i en våning som sammanbinder de andra två och inrymmer två lokaler i källarplan.

Söder om planområdet, på andra sidan Brogatan finns Hestragården som inrymmer vård- och omsorgsboende i en till två våningar och väster om ligger två flerbostadshus med vardera två våningar. Angränsande planområdets norra gräns finns längs Mogatan en friliggande byggnad i en och en halv våning inrymmande pizzeria samt närmst sjön ett enfamiljshus.

Tomter ska ordnas så att det finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand. Observera att friyta ska anordnas, medan parkering med mera ska ordnas "i skälig utsträckning". Storleken och kvaliteten på en friyta är avgörande för vardagsrörelsen vid bostaden och oorganiserad idrott vid anläggningar samt mötesplatser.

## Förändringar

Om tänkt nybyggnation genomförs kommer den södra mittbyggnaden rivas för att ersättas av en ny räddningsstation. Se senaste gestaltningsförslagen framtagna av Gislavedshus med hjälp av Accent arkitekter nedan.

## Konsekvenser

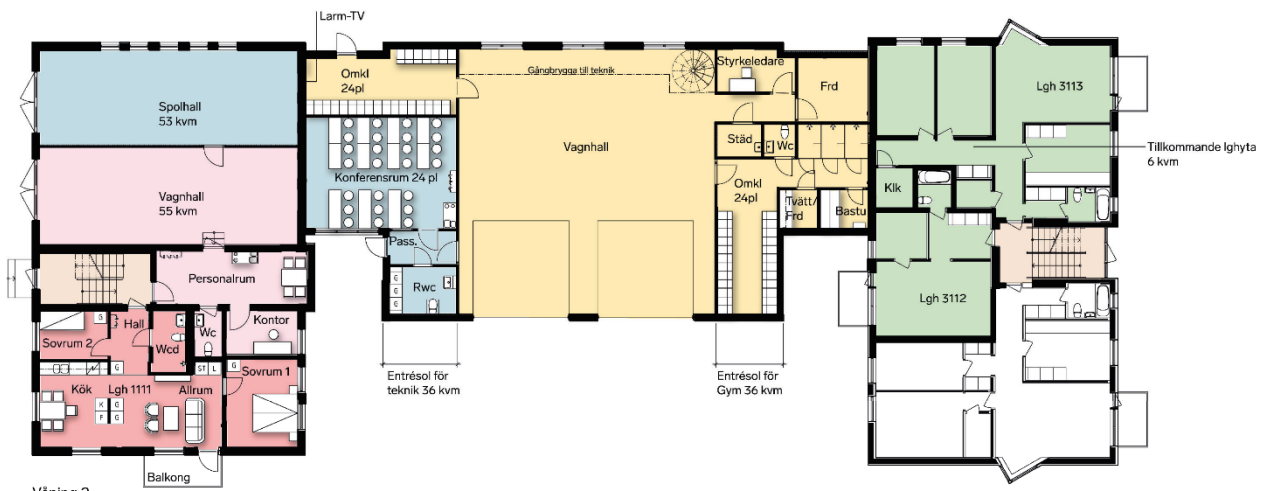
Den nya byggnaden kommer i relation till den befintliga byggnaden på platsen skiljas i form och funktion samt storlek. Två bostäder och två lokaler ersätts därmed av lokaler för räddningstjänsten.



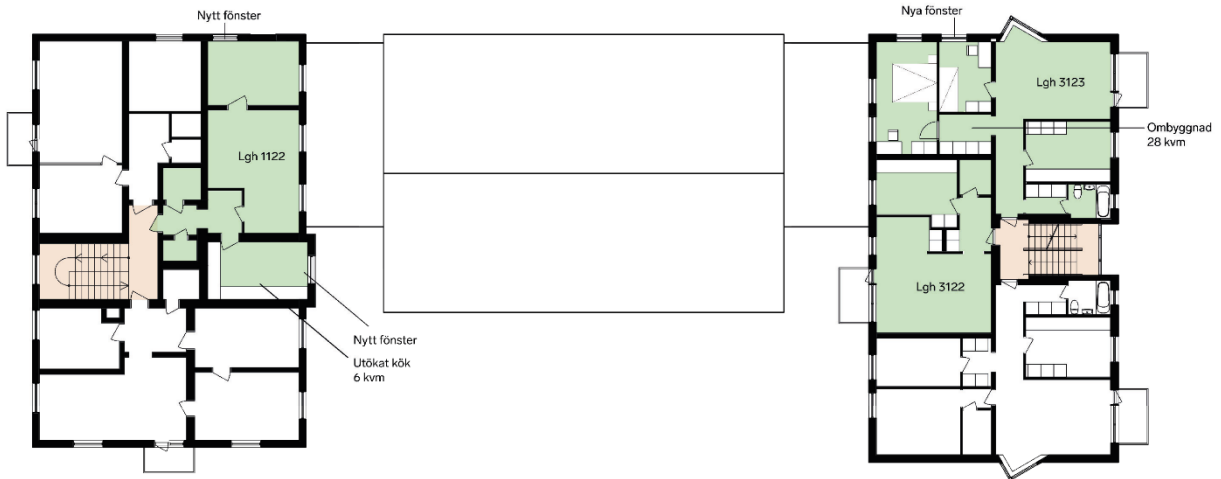
Detaljplan för Norra Hestra Kyrkobol 1:39 m.fl. i Hestra



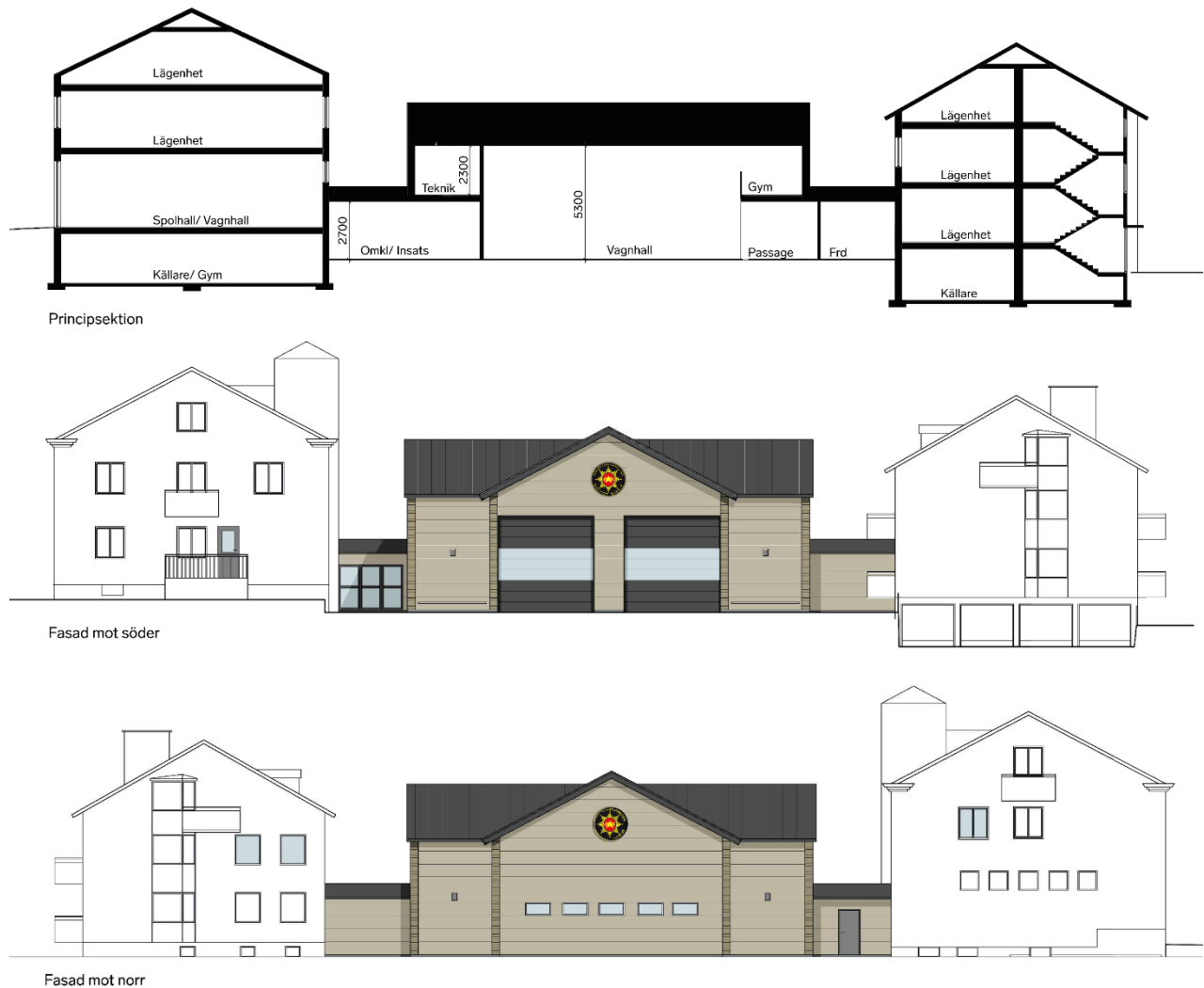
Våning 1



Våning 2



Våning 3 i Princip



## Gator och trafik

### Trafikinфраstruktur

Planområdet avgränsas i söder av Brokatan och i väst av Mogatan. Inom planområdet finns Bivägen centralt som är en privat återvändsgata tillhörande Norra Hestra Kyrkobol 1:39, vilken ansluter till Mogatan och möjliggör för angöring till Norra Hestra Kyrkobol 1:25 samt parkeringsytan som förser Norra Hestra Kyrkobol 1:39 med parkeringsplatser. Mot Mogatan finns idag även en in- och utfart för räddningstjänsten strax söder om Bivägen. Ytterligare en parkeringsyta finns i planområdets sydöstra hörn med angöring från Brokatan.

Brokatan är en lokalgata som sammanlänkar Mogatan och Vikgatan på vardera sidan Agnsjön och Hylteån, cirka 200 fordon/dygn trafikerade gatan 2016. Mogatan är en statlig väg (592) tillika Hestras centrala huvudgata, som går parallellt med järnvägen genom samhället i nord-sydlig riktning och

möter riksväg 26 samt 156 i söder. 2020 uppmättes årsdygnstrafiken på Mogatan till 2400 fordon per dygn varav cirka 10 % var tung trafik. Hastighetsbegränsningen för de båda gatorna är 40 km/h.

Närmsta busshållplats är Hestra station som ligger cirka 100 m norr om planområdet, där går buss mellan Jönköping och Gislaved samt Vaggeryd och Grimsås, såväl som tåg mot Kalmar, Karlskrona och Göteborg. Järnvägen kust- till kustbanan går genom centrala Hestra i nord-sydlig riktning cirka 60 meter väst om planområdet. Längs Mogatan finns cykelväg som angränsar planområdet och där oskyddade trafikanter färdas, stråket är viktigt för barn och unga.

Enligt 8 kap 9 § i plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering av fordon i skäligen utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilde fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon. Kommunens parkeringsnorm för bilar är 11 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea bostäder.

### **Förändringar**

En ny in- och utfart för brandbilar tillförs mot Brogatan vid genomförande av tänkt byggnation. Existerande utfarter från planområdet till Brogatan och Mogatan förväntas vara kvar. Utfartsförbudet mot korsningen är oförändrad och bibehållen från gällande plan för att säkerställa trafiksäkerheten i korsningen, samt vara flexibel för framtida förändringar. Skulle det behövas ytterligare utfarter mot Mogatan prövas detta i enlighet med väglagen §39.

### **Konsekvenser**

Det blir lättare för räddningstjänsten att angöra med brandbilar via Brogatan då den är mindre trafikerad. Trafiken på Mogatan förbättras, framförallt för oskyddade trafikanter men även för andra fordon, då uttrycknings-utfarten inte direkt skär av Mogatans frekvent utnyttjade trottoar, cykelväg och körbana. Vård- och omsorgsboendet Hestragården som ligger på andra sidan Brogatan kan påverkas i större utsträckning av uttryckningar och inbackningar på grund av den nya in- och utfarten. Detta främst med avseende på trafiken som kan bli i vägen, samt buller och ljus som kan störa. Mot Brogatan har Hestragården ytterst parkeringar men även entré är belägen tvärs över planerad räddningsstation, vilket innebär att personer med funktionsvariationer rör sig på platsen och potentiella säkerhetsrisker kan finnas vid uttryckningar.

## Varumottagning, utfarter

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.

## Teknisk försörjning

### Ledningar

Inom planområdet finns ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, el, telefoni, bredband och fjärrvärme.

### Förändringar

I detaljplanen tillgängliggörs den västra delen av Bivägen för allmännyttiga ledningar genom ett u-område. Detta främst för att de vatten- och avloppsledningar som i nuläget går under den södra mittenbyggnaden ska kunna flyttas till lämpligt läge. Ledningarna försörjer både Norra Hestra Kyrkobil 1:39 och 1:25 vilket gör de allmännyttiga. Även andra ledningar kan behövas flyttas på grund av rivning eller byggnation, i vilka fall flytt bekostas av exploatören.

### Konsekvenser

Vatten- och avloppsledningarna som idag är otillgängliga under byggnaden kommer flyttas till en mer lätthanterad placering i en gata. Flytten bekostas av exploatör.

### Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i Mogatan, Brogatan och delar av Bivägen. Ledningarna i Bivägen är kopplade till ledningarna i Brogatan och ligger under befintlig byggnad på fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:97. Fastigheterna är idag anslutna till befintliga ledningar. Det finns möjlighet för nya anslutningar.

### Dagvatten

För att marken som ska tas i anspråk ska vara lämplig för den användning detaljplanen medger måste hantering av dagvatten vara genomtänkt. När Lagen om allmänna vattentjänster inte är relevant, ligger ansvaret på den enskilde fastighetsägaren att ta hand om dagvattnet på sin fastighet. Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan den når recipienten, om möjligt redan vid föroreningskällan. Enligt kommunens översiktsplan (ÖP16) ska ytor planeras in som möjliggör dagvattenhantering vid utveckling av bebyggelsen. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske utanför vattenskyddsområde och översvämningsszon. Norra Hestra Kyrkobil 1:39 är



i dag anslutet till kommunala dagvattenledningar som leder direkt till Agnsjön.

## Energi

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till fjärrvärmenätet. Det finns en transformatorstation tillhörande Eon strax söder om planområdet, på andra sidan Brogatan.

## Återvinning och avfallshantering

På fastigheten Norra Hestra Kyrkobol 1:25 hanteras återvinning och avfall genom två kärl som är uppdelade. På fastigheten Norra Hestra Kyrkobol 1:39 finns ett miljöhus där flerbostadshusens hantering sker.

## 7. Miljö, hälsa och säkerhet

### Miljö kvalitetsnormer

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

Den tänkta markanvändningen medför inte att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

### Luft

På platsen finns inga mätningar gjorda på luftkvaliteten, men de ämnen som mest bidrar till försämrad luftkvalitet i länets tätorter är kvävedioxid och partiklar (PM10) som skapas av fordonstrafiken. Dagens fordonstrafik på Mogatan och Brogatan är sammanlagt knappt 3000 fordon/dygn. På en öppen väg krävs fordonstrafik på cirka 30 000 fordon för att det ska vara aktuellt att göra en närmare värdering.

### Förändringar

Planerad utveckling bedöms inte bidra till försämrad luftkvalitet.

### Vatten

Det finns ingen statusklassning för Agnsjön, men Hylteån som rinner genom sjön är statusklassad. 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).

### Förändringar

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för vatten.

### Omgivningsbuller

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

förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Störningar i form av trafikbuller kommer framförallt från järnvägen och Mogatan, vilka båda ligger väster om planområdet. En bullerutredning för området genomfördes i september 2016 av BSV arkitekter och ingenjörer AB för att beräkna ljudnivåer som planområdet utsattes för samt vid prognostiserad trafikmängd år 2035. Planområdet gränsar till Mogatan och Brogatan, som båda har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. För järnvägen gäller hastighetsbegränsningen 30 km/h för persontåg och 80 km/h för godståg.

Beräkningarna för buller från vägtrafiken har utgått från trafikflöden som erhållits av Gislaved kommuns tekniska förvaltning. Beräkningarna för framtidsscenarioet har utgått från en prognostiserad trafikökning på 1,5 % per år. Tåglängder och antal tåg på järnvägen har erhållits från Trafikverket. Siffrorna har räknats upp till år 2035. Som underlag för uppräknigen har statistik från Trafikanalys (2015:13) använts. Det har då antagits att trafiken ökar i samma takt som man där redovisar för år 2009-2014 (1,4 % per år för persontrafik respektive 3,7 % per år för godstrafik).

Följande trafikmängder har legat till grund för beräkningarna

Järnväg	Persontåg 2016 Total längd / Maximal längd	Persontåg 2035 Total längd / Maximal längd	Godståg 2016 Total längd / Maximal längd	Godståg 2035 Total längd / Maximal längd	Hastighet [km/h]
Kust till kust	8 960 m / 200 m	10 1200 m / 200 m	15 6750 m / 630 m	30 13500 m / 630 m	Persontåg: 30 Godståg: 80

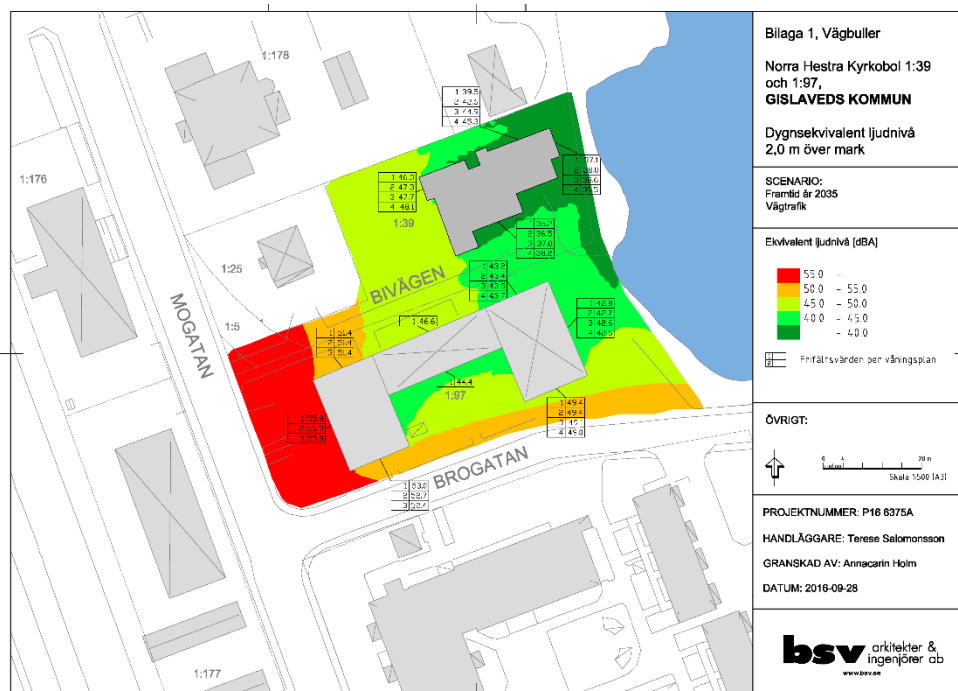
  

Väg	Trafikmängd 2016 [fordon/årsdygn]	Trafikmängd 2035 [fordon/årsdygn]	Andel tung trafik [%]	Skyltad hastighet [km/h]
Mogatan	2500	3320	8	40
Brogatan	200	270	8	40

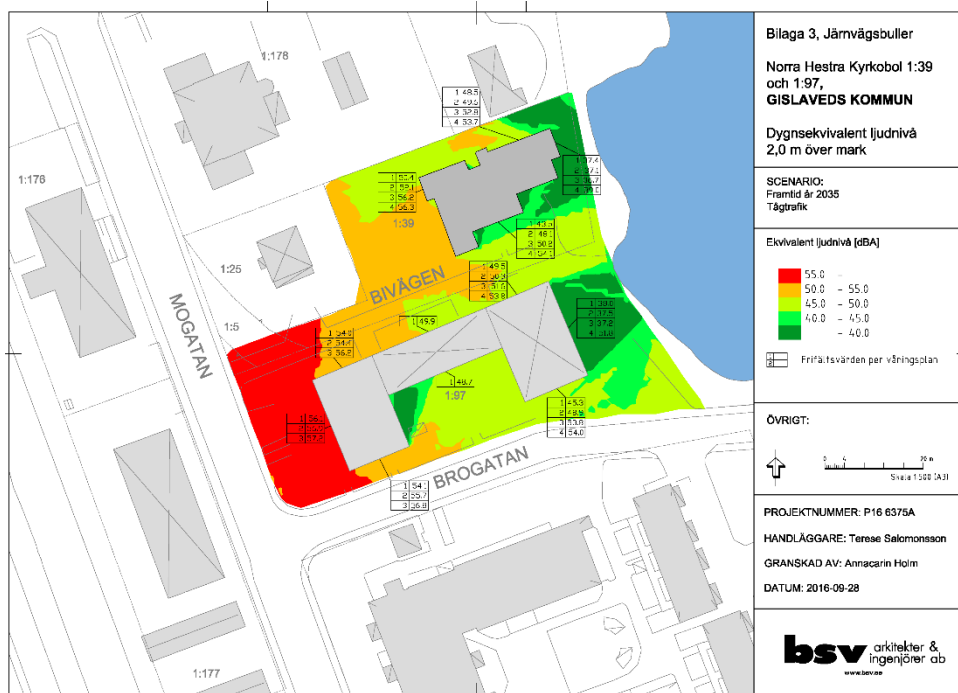
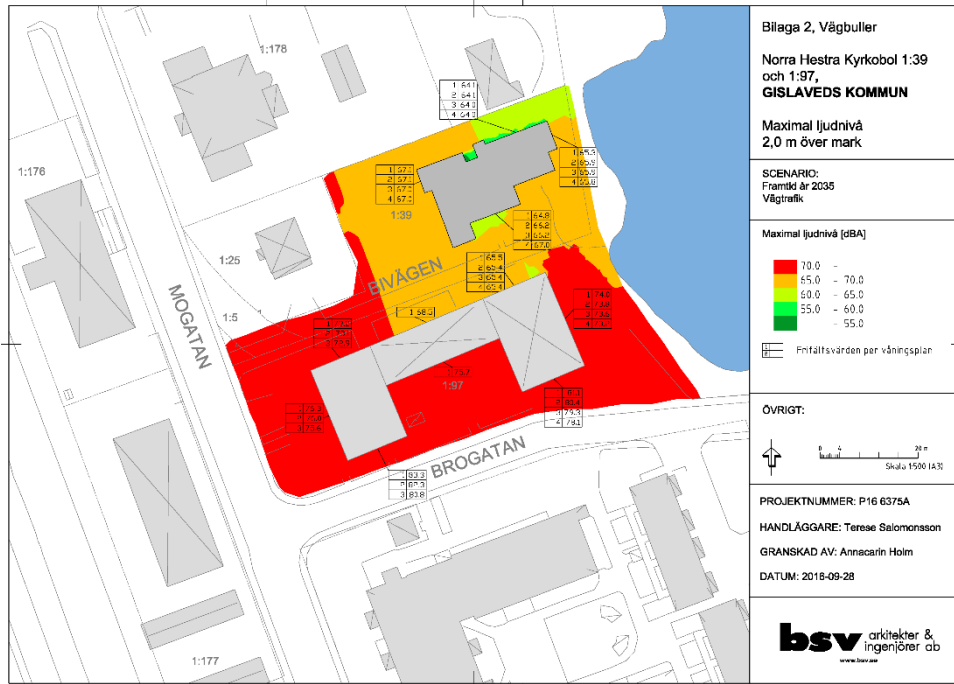
Vid exponering av flera bullerkällor samtidigt, till exempel buller från både väg- och järnvägstrafik, ökar störningsupplevelsen. Skälet är att ljuden har olika karaktär. Detta är inget som riktvärdena tar hänsyn till, utan bullerkällorna beskrivs och bedöms idag var för sig. Det kan leda till att

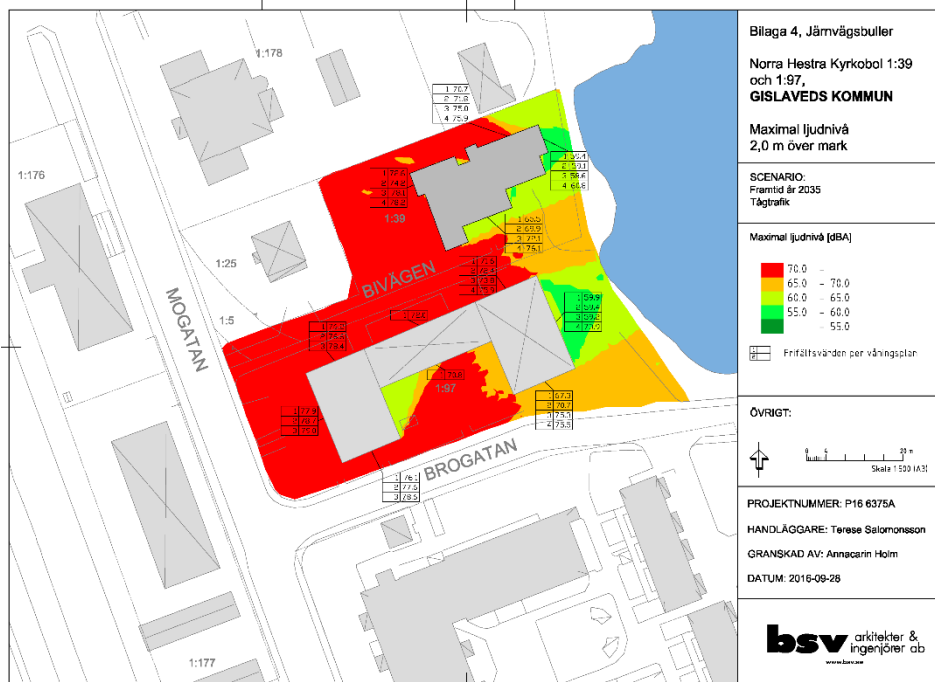
Ljudsituationen underskattas då den sammanlagda ljudnivån kan vara högre. Summeras två ljudkällor kan ljudnivån öka med upp till 3 dBA. 55 dBA från vägtrafiken plus 55 dBA från tågtrafiken ger till exempel en sammanlagd ljudnivå på 58 dBA.

Resultatet av genomförd bullerutredning visar att riktvärdet överskrids, vid den västra fasaden på befintlig byggnad, för de ekvivalenta ljudnivåerna för både väg- och tågtrafik. Summerar man dessutom dessa två värden, överskrider ljudnivåerna 55 dBA även på brandstationens båda kortsidor. Riktvärdet överskrids även på de övre våningarna på det planerade bostadshusets västra fasad. För att uppfylla kravet på ljudnivån inomhus 30 dBA där utomhusnivån ligger över 55 dBA krävs bullerskyddande åtgärder och bullerdämpad fasad. Normala treglasfönster dämpar ca 30 dBA och det finns specialutformade bullerdämpande fönster som ger en ännu bättre dämpning. Med dessa fönster är det möjligt att skapa en inomhusljudmiljö som ligger lägre än 30 dBA. Riktvärdena för trafikbuller inomhus beaktas i bygglovsprocessen.



# Detailplan för Norra Hestra Kyrkobol 1:39 m.fl. i Hestra





## Förändringar

Planens genomförande förväntas inte öka bullret. Däremot flyttas in- och utfarten för brandbilar som vid uttryckning och backning alstrar buller.

## Konsekvenser

Den nya in- och utfarten ligger mellan två bostadshus och kan vid användning störa de boende. Dock sker uttryckningar färre än 100 gånger/år vilket innebär att riktvärdena för buller inte överskrids.

## Översvämningsrisker

Enligt lågpunktskarteringen som finns över kommunen baserad på data från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) återfinns ett antal lågpunkter inom planområdet. Dessa utgörs av två garagedrifter och källarnedgångar samt del av Bivägen och parkeringen i anslutning till den där vattnet tas upp av dagvattensystemet via brunnar. I övrigt finns en remsa längs strandkanten utpekad, vilken utgörs av naturmark och tillåts översvämmas. Det finns inga dokumenterade översvämningsproblem sedan tidigare eller enligt fastighetsägare uppmärksammade problem med översvämningsrisker inom planområdet.

Planområdet bedöms inte beröras av någon betydande översvämningsrisk på grund av fungerande dagvattensystem och höjdskillnaden mot Agnsjöns vattennivå. Med hänsyn till det förändrade klimatet i form av bland annat ökad och intensivare nederbörd, uppmanas fastighetsägare att ta detta i beaktning vid förändrad markanvändning.



## Förorenad mark

De ämnen som hamnat i miljön blir ofta kvar där under lång tid och om inget görs kan de sippra ut i grundvatten och vattendrag och förorena sediment. Spridning påverkas av nederbörd, grundvattenrörelser, biologiska processer och mänskliga aktiviteter.

## Jord

Både mittenbyggnaden och den sydöstra byggnaden uppfördes under en tidsperiod då kemikalier såsom PCB användes som en komponent i mjukgörande oljor. Denna typ av kemikalier användes bland annat i fogmassor, golvmassor, kondensatorer och isolerrutor. Det finns därför en potentiell risk att marken runt byggnaderna kan ha förorenats.

Jordprover samlades in med handhållen utrustning, där provtagningen sträckte sig ungefär 20 cm under markytan. Fyra samlingsprover samlades från grönområden runt byggnaden i söder och väster. Varje samlingsprov inkluderade fyra delprover som togs från en djup nivå av 0,0–0,2 m under markytan. Dessa prover analyserades särskilt för PFAS och PCB-föreningar på grund av den identifierade risken för förorening i den ytliga jorden runt fastigheten. Eftersom dessa föroreningar tros vara jämnt fördelade i jorden, togs samlingsproverna för att täcka de grönområden som ligger närmast byggnadens fasad.

Resultaten från provtagningen av yttlig jord visar att PFAS-halterna är inom de preliminära riktvärdena från 2015, fastställda av SIG (Sveriges geologiska undersökning), och överskrider inte gränsvärdena för KM (känslig markanvändning). Dock noterades en PCB-halt över KM-gränsvärdet i ett av proverna. Den mätta PCB-halten och den beräknade halten enligt 90-percentilen ligger väl under riktvärdet för korttids exponering, som är relevant för barn som eventuellt skulle få i sig en större mängd jord vid enstaka tillfällen.

I fallet med PFAS har analysen inkluderat elva olika ämnen. Majoriteten av dessa finns i jorden i låga koncentrationer. Halterna är marginellt högre än bakgrunds nivåerna i skogsmark. Risken för skadliga effekter på människors hälsa från PCB- och PFAS-föreningarna i den ytliga jorden bedöms som låg. Dessa föroreningar bedöms inte vara en risk för människors hälsa eller säkerhet.

## Kvicksilver

I den södra mittbyggnaden har det troligen funnits en tandläkarklinik. I kommunens arkiv finns bygglovshandlingar på en tandläkarmottagning från 1962 men det saknas dokumentation om bygglovet utfördes. Att det eventuellt har funnits en tandläkarklinik i byggnaden medför risk för att kvicksilver finns kvar i avloppsledningarna. Då det inte finns någon

dokumentation om att sanering av kvicksilver utfördes i samband med att tandläkarkliniken lades ner behöver byggnaden rivas med försiktighet. Det kan finnas golvbrunnar och avloppsrör som är förorenade med kvicksilver. Det kan också finnas tidigare golvbrunnar och avloppsrör som vid ombyggnad från tandläkarklinik täcktes över och inte längre är synliga.

Provtagning av utgående vatten utfördes vid punkten där spillvatten från den misstänkta tandläkarkliniken ansluter till en spillvattenledning. Den uppmätta halten är under rapporteringsgränsen och risken för spridning av kvicksilver från byggnaden genom denna avloppsledning bedöms vara låg.

### **Brunn i tvätthall**

I den tidigare tvätthallen, som nu används som omklädningsrum till gymavdelningen, finns en brunn med stillastående vatten. Information visar att brunnen används för att reglera grundvattennivåer och leda bort överskottsvatten vid höga nivåer. Prover tagna från vattnet i tvätthallen visar att halterna av PFAS överskrider det preliminära riktvärdet för grundvatten fastställt av SGI. Analysen omfattade elva olika PFAS-ämnen, och flertalet av dem finns i vattnet i tvätthallen. PFOS är det PFAS-ämne som påvisats i högst halt.

Brunnen är en potentiell föroreningskälla till de PFAS-halter som hittats i grundvattnet. Fastighetsägaren kommer att sanera brunnen samt försegla den i samband med planerad byggnation av nya lokaler för räddningstjänsten. Vidtas inte saneringsåtgärderna kommer tillsynsmyndigheten att behöva förelägga om åtgärd.

### **PFAS i grundvatten**

Räddningstjänsten har på norra delen av fastigheten genomfört en kontrollerad brandövning på en äldre byggnad. Det finns ingen dokumentation som beskriver hur släckningsarbetet genomfördes vid övningen. Det är sannolikt att släckvatten användes eftersom byggnaden som användes vid övningen var en mindre bostadsbyggnad. Enligt ortofoto från 2006 var byggnadsytan mindre än 90 kvadratmeter. Efter branden hanterades brännmaterialen och platsen återställdes till ett grönområde fram till att ett flerbostadshus med tillhörande ytor byggdes år 2018.

Kommunens bedömning är att det vid brandövningen troligtvis inte användes släckskum med PFAS, eftersom den metoden inte brukar användas vid denna typ av släckningsinsatser. Nästan all mark i närheten av den tidigare byggnaden är nu bebyggd med byggnader och hårda ytor. Risken för exponering av PFAS bedöms vara mycket låg.

I SWECOs miljöinventering och provtagningsrapport från 2023 identifierades en brunn i tidigare tvätthallen. Vattnet i brunnen visar höga

halter av PFAS. Brunnen bedöms ha använts för hantering av grundvattennivåer. Eftersom brunnen ligger i den tidigare tvätthallen, togs prover för PFAS-analys. Historiskt sett byggdes brunnar nära eller i byggnader för breddning av grundvatten, särskilt vid risk för vatteninträngning genom fundamentplattan.

Det har sagts av fastighetsägaren att brunnen är ett slutet system, vilket vanligtvis innebär att den inte är ansluten till något ledningssystem, förutom i undantagsfall avloppsledning. Aktuell brunn bedöms dock vara öppen för grundvatten. Det är med största sannolikhet på så vis räddningstjänsten har förorenat brunnen med PFAS genom att tvätta utrustning och att tvättvattnet då trängt ner i brunnen. Det pekar på brunnen som trolig källa till PFAS-föroreningen i grundvattnet.

Brunnen ska tömmas och förseglas enligt fastighetsägaren. Möjligheten att använda brunnen som en kontroll- och saneringsbrunn för PFAS-sanering med "pump and treat"-metoden bör övervägas, beroende på dess koppling till grundvattnet (oftast är endast brunnsbotten öppen).

Den troliga källan till PFAS-föroreningen bedöms vara brunnen i den tidigare tvätthallen. Trots detta anser kommunen att PFAS-föroreningen i grundvattnet inte utgör omedelbar risk för människors hälsa och säkerhet i samband med genomförandet av detaljplanen. Det är dock av största vikt att kommunen vidtar lämpliga åtgärder för att hantera och övervaka föroreningen och minimera dess påverkan på miljön och vattentillgången. Grundvattenföroreningen med PFAS bedöms inte ha betydelse för detaljplanen eftersom PFAS rör sig med vattnet, och spridning av PFAS genom porluften till byggnader eller utomhusområden anses mycket osannolikt. Byggnader och utomhusplatser bedöms därför inte vara i riskzonen för PFAS-spridning, och risken för människor och markekosystem i högre skikt bedöms vara låg.

### **Förändringar**

Detaljplanen möjliggör för bostäder vilket är en känslig markanvändning. För att säkerställa markens lämplighet behöver den påträffade PCB-föroreningen avhjälpas. Egenskapsbestämmelse "villkor för startbesked" används för att säkerställa att man inte får tillstånd att göra stora förändringar i hur marken används innan föroreningen är avhjälpd. Dock kan vissa andra bygglovspliktiga mindre åtgärder genomföras, såsom fönster- och fasadbyte, utan att föroreningen är avhjälpd.

### **Konsekvenser**

Risken för negativ påverkan på människors hälsa från PCB- och PFAS-föroreningar i yttlig jord anses vara låg. Dessa föroreningar förväntas inte hindra genomförandet av planerade förändringar enligt detaljplanen eller

planerade åtgärder. Trots detta bör förekomsten av föroreningarna beaktas vid bygg- och markarbeten. Utgrävda massor bör provtas och korrekt hanteras på en godkänd mottagningsanläggning. Ytterligare provtagning av schaktväggar och botten kan vara lämplig för att dokumentera eventuell kvarvarande förorening. Eftersom PCB- och PFAS-föroreningar tros komma från nedfall eller hantering av produkter och avfall på fastigheten, förväntas de högsta halterna vara i ytlig jord och sannolikt inte vara högre på större djup. Det är viktigt att följa lämpliga åtgärder för att säkerställa att människors hälsa och miljön skyddas under byggprocessen.

Kvicksilver är mycket giftigt och klassas som ett av de allra farligaste miljögifterna. Därför ska spridning av ämnet i möjligaste mån undvikas. En utredning är svår att göra då eventuella föroreningar ligger under byggnaden. Konsekvensen är att vid en ansökan om rivningslov ska en rivningsinventering lämnas till kommunen. I inventeringen ska redogörelse för byggnadens uppbyggnad samt historisk användning göras. I inventeringen redovisas även vilka material som identifierats och hur avfallsfraktionerna ska omhändertas. Innan rivning av byggnaden där tandläkarkliniken har legat ska en anmälan om sanering enligt miljöbalken göras.

### **Brand- och explosionsrisk**

Järnvägen som passerar cirka 60 meter väster om planområdet är kust-till-kust banan där både persontransporter och transporter med farligt gods färdas. Mellan planområdesgränsen och järnvägsspåret ligger, förutom Mogatan, även två flerbostadshus parallellt med Mogatan. Dessa byggnader utgör en värdefull skyddsbarriär för planområdet i förhållande till eventuellt olycksscenario på järnvägen. Sannolikheten minskar för att splitterrester från explosion, värme-/ tryckvåg eller giftigt gasmoln når fram till personer som vistas i ute- eller inommiljön inom planområdet. Eftersom detaljplanen möjliggör bostadsändamål inom järnvägens närområde används en riskanalys gjord av BSV arkitekter och ingenjörer AB (2016-09-28) som underlag i planarbetet.

Enligt statistik från Trafikverket, trafikerar den aktuella järnvägssträckan av 8 persontåg per dygn mellan kl. 06-22. Tåglängden är i genomsnitt 120 meter med en maxlängd på 200 meter. På sträckan går det även 15 godståg per dygn, varav 10 körs mellan kl. 06-22 och 5 körs på natten mellan kl. 22-06. Flertalet passerar Hestra, enstaka tåg stannar för att möta annat tåg. Tåglängden är i genomsnitt 450 m med en maxlängd på 630 meter. Högsta hastighet för passerande tåg är 130 km/h och 100 km/h för godståg.

Följande siffror för farligt gods transporterat med tåg har beräknats:

Riskklass 3, Brandfarliga vätskor - högst 12 500 ton per månad eller 420 ton per dygn.

Riskklass 5.1 Oxiderande ämnen - högst 3 300 ton per månad eller 110 ton per dygn.

Värt att notera är att gasol/explosiva varor, inte transporteras på sträckan förbi planområdet (enligt kartläggning 2006). Utredningen utgår ifrån att transporter med explosions- och brandfarliga gaser undantagsvis kan förekomma, både på järnvägen och på Mogatan. Det är värt att notera att det endast förekommer fritt utrymme mellan järnväg och mottagare i bostadshus eller uteplats, inom planområdet, via en förhållandevis smal sektor mellan två byggnader som ligger mellan järnvägen och planområdet. Den reella risksträckan (den fria zonen mellan spår och planområde) på järnväg motsvarar 30-40 meter.

Sannolikheten för att en olycka med farligt gods skulle inträffa utmed järnvägssträckan förbi planområdet bedöms som liten (i detta fall ej ”mycket liten”, beroende på den höga hastigheten motsvarande upp till 100 km/h för godståg). Andelen farligt gods är måttlig. Vid en större brand, explosion och/eller gasmoln i höjd med aktuell fastighet bedöms de potentiella konsekvenserna bli låga.

Följande positiva faktorer föreligger för detaljplaneområdet:

1. avståndet mellan spårområde och närmast liggande byggnad är minst 30 meter vilket minskar risken för påkörning/ perforering av vagn med farligt gods, vid en eventuell olycka/urspårning.
2. närmast avstånd till planområdet är 60 meter, bebyggelse ligger ytterligare ett tiotal meter bort.
3. den reella risksträckan på järnvägen rör sig endast om 30-40 meter (byggnader på fastigheterna Norra Hestra Kyrkobol 1:176 och 1:177 utgör effektiva skyddsbarriärer för skadebegränsning vid explosion, splitter, brand och tryck-/ värmevåg, gasmoln etcetera).

Negativt i sammanhanget är att spårområdet ligger högre än planområdet, samt att aktuella byggnader ligger i den förhärskande vindriktningen (viss ökad sannolikhet för spridning av kemiska ämnen med gasmoln). Marken inom planområdet för fastigheten Norra Hestra Kyrkobol 1:39 bedöms, utifrån ovanstående, kunna nyttjas som tomtmark för inrättande av bostäder.

Utredningen rekommenderar platsspecifika säkerhetshöjande lösningar för nybyggnation enligt förslag till detaljplan. Åtgärderna utgör förslag till bestämmelser i detaljplanen samt aspekter som regleras i bygglovsprövningen. Åtgärder för att minimera konsekvenserna om en olycka ändå sker kan vara att uteplatser placeras i skydd av byggnader. Eller att entréer och utrymningsvägar förläggs i fasad som inte är vänd mot spårområdet eller Mogatan. Vid ett olyckstillbud med en utifrån kommande storbrand eller explosion, fordras en snabb och effektiv utrymning av lokalerna. Det kan även vara effektivt att placera friskluftsintag i fasad som inte är vänd mot spårområdet eller Mogatan. Ventilationssystemet bör dessutom förses med möjlighet till central nödavstängning.

Utifrån fastigheten Norra Hestra Kyrkobol 1:39 har det inte bedömts samhällsekonomiskt rimligt med sannolikhetsreducerande åtgärder, som t.ex. skyddsräcke/avåkningsskydd utmed järnvägsbanan. Anledningen är att avståndet till planområdets byggnad är mer än 70 meter och det mest kritiska området mellan fastigheten och spårområdet inte ingår i detaljplanen. Enligt uppgift är hastigheten hög utmed järnvägsbanan i höjd med planområdet, som dessutom skyddas effektivt av de två byggnaderna närmast järnvägen som ligger på ett avstånd om ca 30 meter från spårområdet. Zonen bedöms i de flesta fall utgöra tillräcklig plats för avåkande godsvagn, vilket betyder minskad risk för en farligt gods-olycka vid en eventuell urspårning.

Sannolikheten för att en urspårad vagn med farligt gods och/eller explosionssplitter etc. når det aktuella planområdet bedöms vara mycket liten. Utredningen bedömer att det för fastigheten Norra Hestra Kyrkobol 1:39 är mindre prioriterat med åtgärder som minimerar sannolikheten för att en (allvarlig) olycka inträffar. Strategin blir i detta fall att med hjälp av säkerhetshöjande åtgärder begränsa negativa konsekvenser av ett olyckstillbud. Brandfrågor som berör ny bebyggelse hanteras vid lov- och bygglovsprocessen.

## **Verksamhetsbullen**

På östra sidan av Agnsjön, ca 60 meter från planområdet, har Isaberg Rapid AB sina gamla industrilokaler. Idag bedrivs ingen störande verksamhet inom fastigheten och lokalerna används idag som lager och där finns även en second-hand butik. I den fördjupade översiktsplanen för Hestra är området utpekad som framtida expansionsområde för bostäder. Området är i gällande detaljplan planlagt som industriändamål, vilket innebär att fastigheten kan

användas för störande verksamheter. Om det i framtiden skulle etableras någon störande verksamhet på fastigheten bör riktvärdena för frifältsvärden utomhus vid bostadsfasad uppfyllas.



## 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, alltså ytan benämnd med natur i plankartan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 7 § PBL.

### Fastighetsinnehav

Marken inom planområdet utgörs av flera fastigheter som ägs av olika privata fastighetsägare, det kommunala bostadsbolaget och kommunen. Störst markinnehav inom planområdet hålls av beställaren av planen, AB Gislavedshus, som äger Norra Hestra Kyrkobol 1:39. Gislaveds kommun är ägare till den planlagda marken för allmän platsmark natur som utgör en del av fastigheten Norra Hestra Kyrkobol 1:97. Norra Hestra Kyrkobol 1:25 ägs av privatpersoner som även nyttjar Norra Hestra Kyrkobol 1:5, vilken också ägs av privatpersoner.

### Ekonomiska frågor

#### Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov, se avsnittet om Avtal.

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Planens genomförande bedöms ske under en femårsperiod efter att planen fått laga kraft.

#### Avtal

Kostnaden för detaljplanen tas ut via planavtal mellan kommunen och beställaren av planen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

## 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

I framtiden undersökning av betydande miljöpåverkan har kommunen låtit undersöka de förutsättningar som kan innebära en betydande miljöpåverkan. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå, kommer de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, ges tillfälle att yttra sig.

Den initiala slutsatsen är att betydande miljöpåverkan inte kan antas uppstå. Den mest betydande miljöpåverkan bedöms vara förändring av kulturvärden men dessa skyddas i detaljplanen. Inga särskilda naturvärden har identifierats inom planområdet, liksom sociala värden. De materiella värdena förväntas förbättras och risken för människors hälsa är liten och minskas ytterligare genom planbestämmelser.

### Jämlikhet

För att bidra till jämlikhet med hjälp av samhällsplanering är det viktigt att vi planerar för inkluderande miljöer. För en sådan miljö behöver hänsyn tas till kultur, tillgänglighet, trygghet, normer och ekonomiska förutsättningar.

Planområdet samt dess byggnader kan i största möjliga mån anpassas för att underlätta för människor med funktionsnedsättning enligt gällande lagstiftning samt Boverkets byggregler. Planområdets förutsättningar bedöms vara goda för sådan anpassning av området och dess byggnader. Frågan bevakas vid lovprövning.

Otryggheten ska så långt som möjligt byggas bort, genom att till exempel undanskymda platser motverkas samt att bra belysning finns i området. Eftersom planområdet primärt utgörs av bostäder bedöms insynen på markytan vara god även då ett par bostäder ersätts av lokaler för räddningstjänsten, vilket kan verka tryggande.

## **Barnperspektiv**

Friyta som idag utgörs av gräsmatta planeras hårdgöras och trafikerar av brandbilar vid utryckningar. Det innebär att utemiljön riskerar bli mindre tillgänglig för barn samtidigt som denna yta blir en potentiell säkerhetsrisk. Dessa negativa konsekvenser förväntas kunna kompenseras genom att utveckla övriga friytor och tillskapa utemiljöer för de boende som också anpassas för barn. Trafiksituationen förväntas förbättras i och med att räddningstjänstens in- och utfart för utryckningar flyttas till en mindre trafikerad gata, som inte utgör huvudsakligt stråk för barn som tar sig till och från skola och kollektivtrafik.

## 10. Motiv till detaljplanens regleringar

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

### **Användning av mark och vatten**

#### **Markanvändning bostäder, B**

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra bostäder inom fastigheterna Norra Hestra Kyrkobil 1:39, 1:25 och del av 1:5.

#### **Markanvändning centrum, C**

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra centrumändamål inom fastigheterna Norra Hestra Kyrkobil 1:25 samt del av 1:5 och de delar av 1:39 som angränsar Mogatan och Brogatan.

#### **Markanvändning räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål, U**

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra för Räddningstjänst inom södra delen av fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:39.

#### **Markanvändning natur, NATUR**

Reglerad markanvändning stämmer med syftet att möjliggöra för natur längs Agnsjön på fastigheten Norra Hestra Kyrkobil 1:97 och bidrar till att uppfylla strandskyddets syften.

### **Egenskapsbestämmelser**

#### **Marken får inte förses med byggnad**

Regleringen om att marken inte får förses med byggnad görs cirka 10 meter längs planområdets västra sida för att bebyggelsen ska ha samma indrag från gatan som resterande bebyggelse längs Mogatan på samma sida, vilket reglerats sedan Hestras byggnadsplan från 1965. Detta stämmer med syftet samt tar hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Även regleringen längs planområdets södra sida med 4 meters indragning görs för enhetlighet mot Brogatan.

På kvartersmarken längs natuptytan säkerställs att marken som i nuläget inte är bebyggd, inte heller får förses med byggnad. 2 meter regleras i den norra delen för att byggnad inte ska intränga på naturmarken. Resterande del behövs bebyggelsefri för att bevara kvalitativ friyta i läge mot sjön, där det i nuläget finns grillplats och parkeringsplatser, i enlighet med 2 kap. 3 § 2 samt 6 § 1 PBL.

Även Bivägen är reglerad med att marken inte får förses med byggnad. Detta då den utgör angränsning till bostäderna i den nordöstra byggnaden, miljöhälsa samt kvarterets huvudsakliga parkeringsyta. I och med detaljplanen blir lokalgatan också markreservat för allmännyttiga ledningar och ska därför inte förses med byggnad. 2 kap. 5 § PBL stöder att bebyggelse lokaliseras med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik och vattenförsörjning med mera.

### h<sub>1</sub>13 - Högsta nockhöjd på byggnad är 13,0 meter

Befintliga byggnader som bevaras inom användningsytan har en enhetlig höjd som är anpassad till den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden samt ger goda sikt- och ljusförhållanden. Den enhetliga höjden förstärker upplevelsen av den genomtänkta och omsorgsfulla gestaltningen på platsen. Regleringen av höjden görs därmed med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).

### h<sub>1</sub>9 - Högsta nockhöjd på byggnad är 9,0 meter

Inom egenskapsområdet finns idag en villa i två våningar med nockhöjden 6,5 meter. Det centrala läget i Hestra och med hänsyn till platsens förutsättningar i form av omgivande bebyggelse samt Mogatans bredd tillåts byggnad på ytan i och med detaljplanen vara 2,5 meter högre än i nuläget (2 kap. 6 § 1 PBL).

### h<sub>3</sub>16 - Högsta nockhöjd på byggnad är 16,0 meter

Byggnaden på platsen är Hestras högsta byggnad och inom egenskapsområdet bör det inte byggas högre med hänsyn till stads- och landskapsbilden, 2 kap. 6 § 1 PBL.

### u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

För att möjliggöra att ledningar kan samlas på den mest lämpliga platsen där det också finns ledningar i nuläget, säkerställs markreservat för allmännyttiga

ledningarna på Bivägen, som leder in i mitten av kvartersmarken från Mogatan (2 kap. 5 § 3). Eftersom ytan även regleras med bestämmelsen "Marken får inte förses med byggnad" är ledningar där även tillgängliga.

#### **$o_1$ – Minsta takvinkel för dominerande takyta är 25,0 grader**

Gestaltningen av tillkommande byggnadsdel bör ske så att den bidrar till en fungerande helhet med befintlig miljö, där takvinkel är ett betydande karaktärsdrag hos de två övriga byggnaderna. För att ny bebyggelse ska anpassas till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § 1 PBL och även estetiskt sammanbinda befintlig bebyggelse behöver takvinkeln vara minst 25 grader. Detta gäller för dominerande takyta vilket innebär att exempelvis takkupor och takterrasser undantas.

#### **$g_1$ - Markreservat för gemensamhetsanläggning**

På Bivägen möjliggörs för gemensamhetsanläggning på grund av att gatan nyttjas av olika fastigheter och markreservatet visar en möjlig lösning för att hantera ett behov som fastigheterna har gemensamt. I detta fall är det angöring till Norra Hestra Kyrkobol 1:39 och 1:25 (2 kap. 6 § 6 PBL).

#### **Utfartsförbud**

Utfartsförbud gäller sydvästra hörnet av planområdet eftersom det är en korsning mellan Mogatan och Brogatan där det ur trafiksäkerhetsperspektiv inte är lämpligt att anordna in- och utfart (2 kap. 6 § 6 PBL).

#### **$k_1$ - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasad, slangtorn, skorstenar samt plåt- och smidesdetaljer ska bibehållas**

Denna bestämmelse gäller för ytan där Hestras nuvarande räddningsstation ligger på grund av dess historiska och arkitektoniska värden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL som fastställer att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stadsbilden, kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

**s<sub>1</sub> – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida**

All byggrätt i detaljplanen regleras, på grund av bullersituationen, så att ljudmiljöerna i bostäderna ska vara behagliga och uppnå de lagstadgade gränsvärden som finns. Detta i enlighet med 2 kap. 5 § 4 PBL.

**b<sub>1</sub> – Uteplatser ska orienteras mot en ljuddämpad sida**

Uteplatser i samband med bostäder ska orienteras mot en ljuddämpad sida för att inte utsättas för de högre bullernivåerna utan skyddas av byggnaderna, mot gator och järnväg (2 kap. 5 § 4 PBL).

**b<sub>2</sub> – Entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag förläggs i fasad som inte är vänd mot spårområdet. Ventilationssystemet förses med möjlighet till central nödavstängning**

På grund av säkerhetsskäl om en olycka med farligt gods skulle ske på järnvägen behöver bebyggelsen inom planområdet vara utformade på ett sätt som minskar den negativa påverkan på främst bostäder (2 kap. 6 § 2 PBL).

**a<sub>1</sub> – Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening avhjälpes**

På mindre del av fastigheten har en markförorening (PCB) påträffats. För att säkerställa markens lämplighet sker reglering med stöd av 4 kap. 14 § 4 PBL som säkerställer att förorenings avhjälpes innan startbesked för byggnation kan ges.

**a<sub>2</sub> - Strandskyddet är upphävt**

Motivet för strandskyddets upphävande finns i planbeskrivningens 5 kap. under rubriken "Strandskydd" med stöd i 2 kap. 3 § 2 PBL.



# **GISLAVEDS** KOMMUN

BYGG OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved

BESÖKSADRESS Storgatan 1 TELEFON 0371-810 00, kontaktcenter

E-POST [kommunen@gislaved.se](mailto:kommunen@gislaved.se) WEBBPLATS [gislaved.se](http://gislaved.se)