



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

Gislaveds kommun, Jönköpings län

Samrådshandlingar

augusti 2024

Utökad förfarande

Beslutsprotokoll –

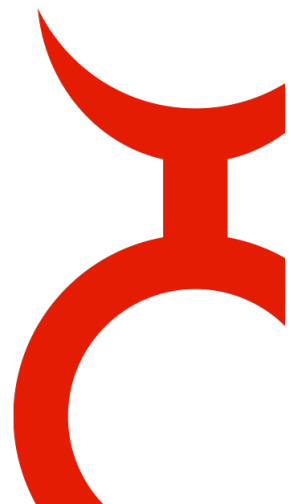
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Aktnummer: –

Påbörjad 2021-12-21

Antagande –

Laga kraft –



Medverkande

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

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



Så här görs en detaljplan

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

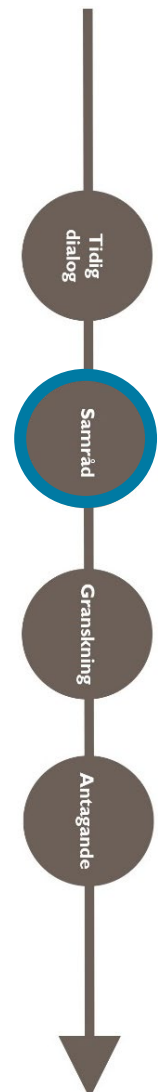
SAMRÅD Efter beslut om planuppdrag ordnas formalia kring planens omkostnader och ansvar i ett planavtal. Omfattande planarbete med tillhörande utredningar sker inför samråd. Efter beslut hos Bygg- och miljökottet Gislaved, skickas planförslaget ut så berörda och intresserade kan lämna synpunkter på förslaget.

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) har de, vars synpunkter som inte blivit tillgodosedda, möjlighet att överklaga beslutet.

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



Innehållsförteckning

| | |
|---|-----|
| Så här görs en detaljplan..... | 3 |
| Innehållsförteckning | 4 |
| 1. Handlingar..... | 5 |
| 2. Sammanfattning av detaljplanen..... | 9 |
| 3. Planens syfte..... | 10 |
| 4. Genomförandetid..... | 10 |
| 5. Ställningstaganden | 10 |
| Översiktsplaner | 11 |
| Detaljplaner..... | 12 |
| Riksintressen..... | 122 |
| Mellankommunala intressen | 12 |
| Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan..... | 12 |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken..... | 123 |
| Strandskydd..... | 133 |
| 6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser | 21 |
| Natur | 21 |
| Geotekniska förhållanden..... | 23 |
| Vattenområden..... | 25 |
| Fornlämningar, kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö..... | 27 |
| Bebyggelse | 29 |
| Gator och trafik..... | 33 |
| Teknisk försörjning..... | 41 |
| 7. Miljö, hälsa och säkerhet..... | 511 |
| Miljökvalitetsnormer | 511 |
| Översvämningsrisker | 555 |
| Förorenad mark..... | 555 |
| Brand- och explosionsrisk..... | 68 |
| Verksamhetsbuller..... | 68 |
| 8. Genomförandefrågor | 69 |
| Mark- och utrymmesförvärv..... | 69 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 70 |
| Tekniska frågor..... | 73 |
| Ekonomiska frågor..... | 74 |
| Organisatoriska frågor..... | 76 |
| 9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande..... | 77 |
| Miljö- och hälsoaspekter | 77 |
| Barnperspektiv | 78 |
| 10. Detaljplanens regleringar | 78 |

I. Handlingar

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

Kommunala underlag

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

Kommunomfattande översiktsplan ÖPI6 (KF, 2016)

Gislaveds kommuns översiktsplan som ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. ÖPI6 har förklarats inaktuell i vissa delar av kommunfullmäktige.

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

Fördjupningen utgör ett viktigt strategiskt underlag för fortsatt planering och lovprövning av mark- och vattenområden inom fördjupningens avgränsning. Denna fördjupning har antagits av kommunfullmäktige i Gislaveds kommun. Beslutet om antagande anslogs 2024-06-20.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller följande detaljplaner:

Ändring av stadsplanen för kvarteret Borgen i Anderstorps köping (1966)

I aktuell detaljplan ingår en remsa kvartersmark samt allmän platsmark ”gata” från norra delen av denna ändring av stadsplan.

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

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

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

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

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

I aktuell detaljplan ingår en mindre del av vad som är planlagt som vattenområde i denna ändring av stadsplan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan (bilaga 1)

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § MB. Kommunens bedömning är att detaljplanens miljöpåverkan är liten, därmed upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. Undersökningen finns som bilaga 1 till planbeskrivningen.

Utredningar

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

Geoteknisk utredning (bilaga 2)

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram av BGK AB under hösten 2023 i syfte att kontrollera jordens geotekniska egenskaper, geohydrologiska förhållanden och för att mäta radonhalterna inom planområdet inför grundläggning av ny bebyggelse enligt detaljplaneförslaget. Sammanfattningsvis redovisar utredningen att det för grundläggning av tunga byggnader krävs antingen urgrävning av fyllningar eller så ska pålning utföras. Eftersom berg förekommer på grunda djup kan grundläggning på berg också bli aktuell inom vissa delar. Stabiliteten nära ån är låg och ytan närmast åns kant inte får belastas med byggnader eller trafik på grund av rasrisk. Utredningen finns som bilaga 2 till planbeskrivningen.

Dagvattenutredning (bilaga 3)

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram av Swecsa AB i syfte att redovisa dagvatten- och skyfallshanteringen utifrån befintliga förhållanden samt planerad exploatering. Utredningen redovisar lösningar för hantering av dagvatten samt hur området påverkas vid skyfall och föreslår möjliga åtgärder. Utredningen finns som bilaga 3 till planbeskrivningen.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning (bilaga 4)

Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) har fått i uppdrag av Gislaveds kommun att upprätta en provtagningsplan för kompletterande undersökning avseende fastigheterna belägna inom planområdet. Efter att provtagningsplanen godkändes av kommunen har VOS tagit fram en miljöteknisk undersökning. Utredningen beskriver föroreningsituationen inklusive en riskbedömning, föreslår möjliga saneringsåtgärder som behövs för att avhjälpa risk för människors hälsa och skada på miljön samt ungefär vad saneringen kostar. Rapporten finns som bilaga 4 till planbeskrivningen.

Bullerutredning (bilaga 5)

Efterklang AB har fått i uppdrag av Gislaveds kommun att utföra en bullerutredning som avser trafik i området. Utredningen visar hur planområdet påverkas av trafikbuller och hur planområdets exploatering påverkar trafikljudnivåerna vid bostäder i närområdet. Sammanfattningsvis

redovisar utredningen att planerade bostäder kan genomföras inom planområdet utan speciell anpassning för buller. Befintliga bostäder längs de gator som väntas få en trafikökning till följd av planområdets exploatering beräknas få en mindre ökning av ljudnivån, dock inte överskridande riktvärdena. Utredningen finns som bilaga 5 till planbeskrivningen.

Uppskattade trafikmängder (bilaga 6)

Gislaveds kommun har tagit fram beräkningar för uppskattade trafikmängder på närliggande gator vid planområdet, med hjälp av trafikverkets trafikstringsverktyg. Dokumentet finns som bilaga 6 till planbeskrivningen.

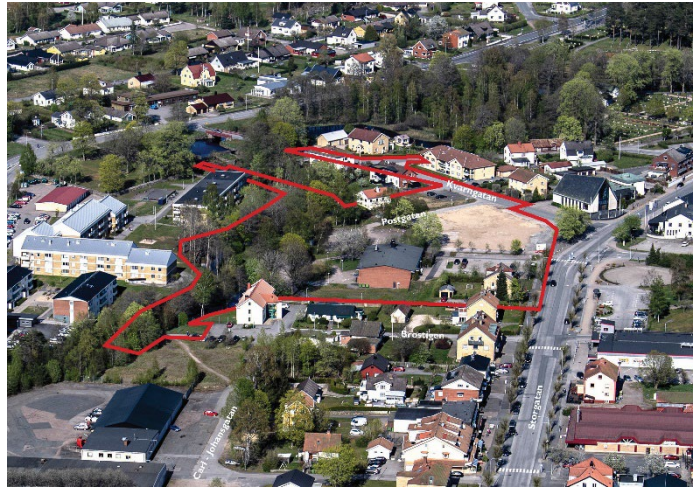
Översvämningskartering Anderstorpaån (bilaga 7)

AFRY har på uppdrag av Gislaveds kommun tagit fram en översvämningskartering för klimatanpassat 100-årsflöde, 200-årsflöde samt högsta flöde Anderstorpaån. Utkast till rapporten finns som bilaga 7 till planbeskrivningen. Slutrapporten med förslag på åtgärder mot översvämning beräknas vara klar inför granskningsskedet av detaljplanen.

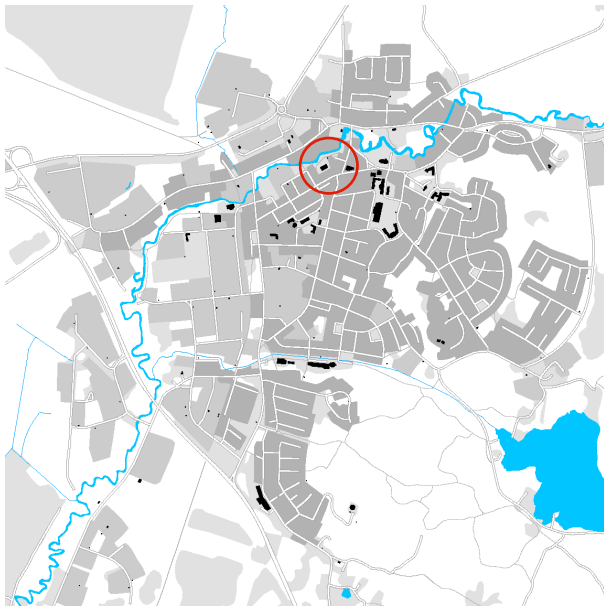
Detaljplan för Bro till bro, Anderstorp 9:233 m.fl. i Anderstorp



Gislaveds kommun



Flygbild med avgränsning av planområdet



Tätortsöversikt – Anderstorp



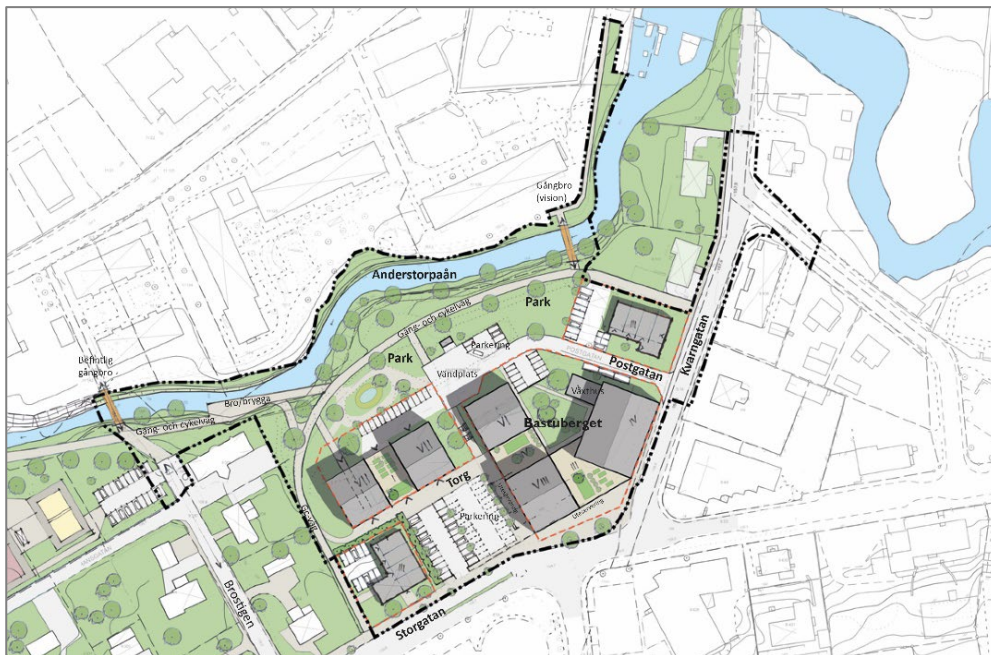
Planavgränsning på ortofotokartan

2. Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i centrala Anderstorp utmed huvudstråket Storgatan. I norra delen av planområdet rinner Anderstorpaån. Längs ån finns grönytor och gång- och cykelväg. Kvarngatan angränsar planområdet i öster. Inom planområdet ligger befintlig vårdcentral, parkeringsytor, en större obebyggd yta samt två villafastigheter. Hela planområdets areal är ca 2,35 ha.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbyggnation och lokaler i Anderstorps centrum. Marken planläggs för centrumändamål och bostäder. Byggrätterna kommer öka, både i yta och i höjd.

Markanvisningsavtal finns tecknat mellan kommunen och exploatör för byggnation av ett nytt bostadskvarter "Bastuberget" på den obebyggda ytan utmed Storgatan och Kvarngatan. Kvarteret kommer utgöras av bostadshus i 4 till 8 våningar. Befintlig vårdcentral föreslås ersättas med ett nytt bostadskvarter i högst 7 våningar. Vårdcentralens verksamhet omlokaliseras, förslagsvis inom kvarteret "Bastuberget". Båda kvarteren ska ha lokaler i markplan mot torget samt underjordiska parkeringsgarage. Sammanlagd möjliggör detaljplanen byggnation av ca 200 bostäder.



Skiss med en möjlig utformning av området efter genomförandet av detaljplanen

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

Från norra sidan ån föreslås en koppling från Ågatan till Kvarngatan/ Storgatan via ny allmän gång- och cykelväg samt ny gång- och cykelbro.

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

3. Planens syfte

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

4. Genomförandetid

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

5. Ställningstaganden

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

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

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

Området möjliggörs för ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, punkthus, radhus och loftgångshus i kombination med offentlig service och grönområden. Anderstorpaån öppnas upp mot Anderstorps centrum och görs tillgänglig. Nya kopplingar skapas för att tillgängliggöra andra sidan av Anderstorpaån genom gång- och cykelvägsbroar.



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

Översiktsplaner

Kommunomfattande översiktsplan ÖPI6 (KF, 2016)

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

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

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

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

- Klimatanpassningsarbetet och åtgärder som berör centrumutvecklingen fokuseras på skydd mot översvämningar från Nissan och Anderstorpån samt utformning av centrum för att minska effekter av höga temperaturer och skyfall.

Detaljplaner

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

- Ändring av stadsplanen för kvarteret Borgen i Anderstorps köping (1966)
- Ändring av stadsplanen för Anderstorps samhälle, kv. Spararen, stg. 190 m.fl. fastigheter i Gislaveds kommun (1978)
- Detaljplanen tillhörande Anderstorp 9:451 m.fl. fastigheter i Anderstorp, Gislaveds kommun (2001)
- Förslag till ändring av stadsplanen för Moforsområdet i Anderstorp, Gislaveds kommun (1967)

Ingen av de ovanstående planerna har någon genomförandetid kvar.

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

Riksintressen

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

Mellankommunala intressen

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

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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning är framtagen av Gislaveds kommun för att komma fram till om genomförandet av ett förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen bedömer att planen **inte** antas medföra en betydande miljöpåverkan, med stöd av följande skäl:

- Kommunen ser liten påverkan på de kulturella värdena. Bebyggelsen med högt allmänt kulturvärde skyddas med varsamhetsbestämmelse.

- De fysiska ingreppen i naturmiljöer p.g.a. den utvecklingen som detaljplanen möjliggör har låga naturmiljökonsekvenser. Den befintliga grönytan längs ån planläggs som allmän plats "park" vilket säkerställer det allmänna intresset kring ån samt strandskyddets syfte. Växt- och djurliv inom vattenområden bedöms inte påverkas negativt.
- Kommunen ser positiva effekter på de sociala värdena. De föreslagna bostadskvarteren, lokalerna i markplan samt nya mötesplatser kommer öka känslan av trygghet inom området. Tillgängligheten främjas genom utbyggnad av gång- och cykelinfrastruktur.
- Kommunen ser positiva effekter på de materiella värdena. Detaljplanens genomförande bedöms bidra till att utveckla centrala Anderstorp och ett antal bostäder och arbetsplatser skapas. Detta kommer stärka de befintliga verksamheterna som ligger utmed Storgatan samt underlaget för befintlig närliggande kollektivtrafik.
- Riskerna för människors hälsa eller miljön beaktas i detaljplanen. Åtgärder säkerställs för att befintliga markföroreningar avhjälps innan byggnation. Lämplig dagvatten-/skyfallshantering samt anslutning till kommunalt VA medför till en lämplig markanvändning. Åtgärder mot erosionrisk vid åns kant säkerställs i detaljplanen. Likaväl kommer åtgärder mot översvämningrisk från Anderstorpaån säkerställas inför granskningskedet av detaljplanen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

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

Strandskydd

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

Förändringar

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

Planens genomförande förutsätter ett upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet. I plankartan finns administrativa bestämmelser om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark med beteckning CB, BC, P,

E_1 och E_2 , inom allmän platsmark "Gata", "Gata₁" och "Torg" samt inom en mindre del av vattenområdet W_1 .

Motivering för att upphäva strandskyddet inom fastigheterna Anderstorp 9:272, Anderstorp 9:313, Anderstorp 9:273, Anderstorp 9:287 och Anderstorp 9:54

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

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

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

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

Inom fastigheten Anderstorp 9:287 ligger en transformatorstation, som kommer finnas kvar efter genomförandet av detaljplanen (markerad med "5" i bild nedan). Inom ytan som servar transformatorstationen (E_1) föreslås strandskyddet upphävas för att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

En yta inom fastigheten Anderstorp 9:54 planläggs för en kommunal pumpstation ("6" i bild nedan). Idag ligger pumpstationen ca 10 meter öster om den nya placeringen. Den befintliga pumpstationen behöver flyttas i syfte att förbättra situationen för va-ledningsnätet i Anderstorp, främst i Storgatan. Ytan där pumpstationen föreslås flyttas är asfalterad och används idag som parkeringsplats. Inom planlagd mark för pumpstationen (E_2) föreslås strandskyddet upphävas för att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Fastigheten Anderstorp 9:307 ("7" i bild nedan) planläggs som kvartersmark P, vilket är i enlighet med dess nuvarande användning. Inom denna yta föreslås strandskyddet upphävas för att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

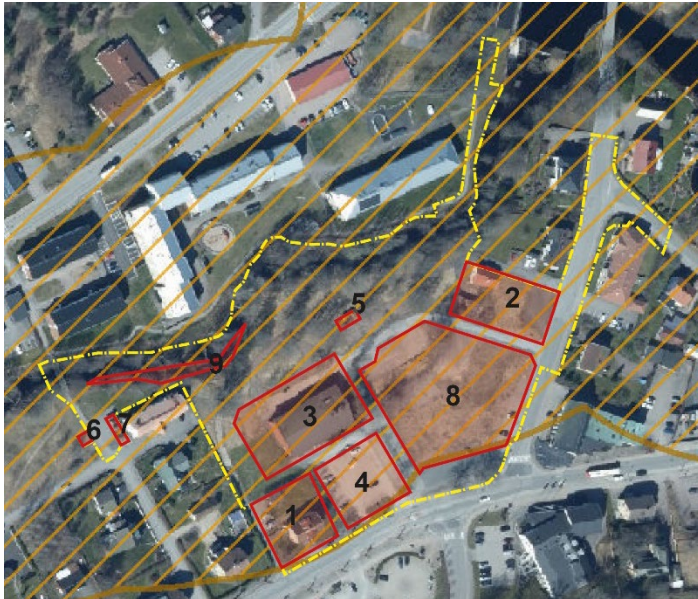


Bild över delar inom planområdet där strandskyddet föreslås att upphävas inom kvartersmark och vattenområde (strandskyddet illustreras med orange skraffering). Planområdesgräns visas med gult.

Kvarteret Bastuberget

Inom kvartersmarken på fastigheten Anderstorp 9:233 låg en byggnad som revs ca 2018. Idag består marken av en delvis asfalterad, delvis grusad, yta. Detaljplanen möjliggör byggnation av centrum- och bostadsändamål på denna mark.

I den nya fördjupningen av översiktsplan för Gislaved och Anderstorp framgår det att kommunen verkar för bostadsbyggande av olika typer, storlekar och upplåtelseformer. Bostadsutvecklingen i Anderstorp ska ske främst genom förtätning och omvandling av *Bro till Bro-området*. Föreslagen förtätning inom planområdet beaktas vara av allmänt intresse och hantering av strandskydd omnämns bland annat i kommunens följande ställningstaganden:

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

Alternativa lokaliseringar för kvarteret Bastuberget

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

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



Bild över möjliga alternativa lokaliseringar.

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

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

2. Folkets hus. Motomot planområdet finns Folkets hus. Funktionen skulle kunna kompletteras med bostäder samt centrumändamål. Platsen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen som lämpligt förtättningsområde och har god närhet till befintlig infrastruktur och centrum. Däremot är marken ca 1000 kvm mindre i storlek och privat ägd. Området är bebyggt, vilket innebär att befintlig byggnad behöver antingen rivas eller omvandlas. Platsen bedöms inte vara lika attraktiv eftersom kommunen inte har rådighet över marken, vilket innebär en längre och kostsammare utvecklingsprocess. För närvarande finns det inga påbörjade planer inom kommunen att förvärva samt ändra markens användning på den här platsen. Denna lokalisering är den enda alternativa området som ligger utanför strandskyddat område.

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

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

5. Området nord om Prästgården. (Anderstorp 9:543, Anderstorp 9:544 och Anderstorp 9: 547). Detta område ligger utmed den östra delen av Storgatan. Platsen ligger i närheten av skolområdet, badhuset i Anderstorp samt friluftsområdet Ekekullen och pekas ut i den fördjupade översiktsplanen som möjligt förtättningsområde för bostäder och centrumändamål. Platsen bedöms ha god tillgång till befintlig infrastruktur. Del av marken är hårdgjord och bebyggd. Inom området finns en byggnad med högt allmänt bebyggelsevärde. Som areal är marken större än

Bastuberget, men ägs inte av kommunen. Platsen bedöms inte vara en lika attraktiv lokalisering för den föreslagna exploateringen som området Bastuberget, eftersom kommunen har inte rådighet över marken. Dessutom har den inte Bastubergets värde att förstärka tätortens huvudstråk i och med god närhet till befintliga handelsfunktioner. Även detta område ligger inom strandskyddsområdet.

Bedömning av alternativa lokaliseringar för Bastuberget

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

Motivering för att upphäva strandskyddet inom kvarteret Bastuberget (markerad med "8" i bild ovan)

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

Motivering för att upphäva strandskyddet inom vattenområdet W1 (markerad med "9" i bild ovan)

Kommunen har i visionen "Bro till bro" föreslagit en sammanhängande park utmed Anderstorpån södra sida, mellan Brogatan och Kvarngatan. Anderstorpån ska synliggöras och området i anslutning till ån ska göras mer tillgängligt för det rörliga friluftslivet. Grönområdet närmast ån planläggs i aktuell detaljplan som allmän plats "park". Mellan den östra respektive västra sidan av fastigheten Anderstorp 9:287 (kommunägd fastighet) ligger privata fastigheter, från åns kant och hela vägen ner till Storgatan. Marken som kommunen inte har rådighet över utgör en barriär i allmänhetens tillgång till grönområdet och bryter av den fria

passagen utmed Anderstorpaån. På fastigheten Anderstorp 9:306 som ligger närmast ån har idag uppförts staket enda ner till åns kant, vilket förhindrar allmänhetens möjlighet att ta sig igenom.

För att kunna länka ihop grönområdena längs ån och även den föreslagna gång- och cykelvägen i öst med den befintliga cykelvägen längs Brostigen, behövs det en koppling norr om fastigheten Anderstorp 9:306. Här ligger ån nära den privata fastighetsgränsen, därför anses en brygga i direkt anslutning till ån vara den lösning som krävs för att koppla den östra sidan av parken med den västra sidan (se bild nedan).

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till stränder och att bibehålla goda livsvillkor för växter och djur. För att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten har vattenområdet som planläggs för "bryggor" begränsats i ytan så långt som möjligt.

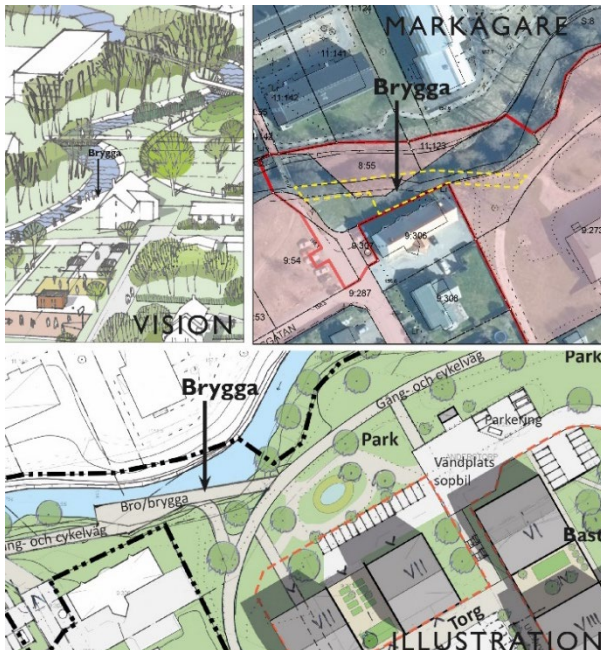


Bild över bryggan som föreslås för att koppla olika delar av parken utmed ån.

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

Genomförandet av en brygga kommer möjliggöra ett sammanhängande promenadstråk längs strandområdet. Den anses förbättra allmänhetens tillgång till ån. Särskilda skäl för upphävandet av strandskydd inom vattenområdet W₁ är att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Motivering för att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark

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



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

Konsekvenser

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

Upphävandet av strandskyddet på de föreslagna områdena anses inte ha negativa konsekvenser på allmänhetens tillgång till strandområdet och dess fria passage utmed stranden. Området närmast ån planläggs i aktuell detaljplan som allmän plats "park", vilket säkerställer att området är fortsatt tillgängligt för allmänheten. Växt- och djurliv inom kvartersmarken och de allmänna platserna där strandskyddet föreslås upphävas bedöms inte påverkas därför att marken redan är ianspråktagen. Inom vattenområdet där strandskyddet föreslås upphävas ska påverkan på växt- och djurlivet vara minimal.

6. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

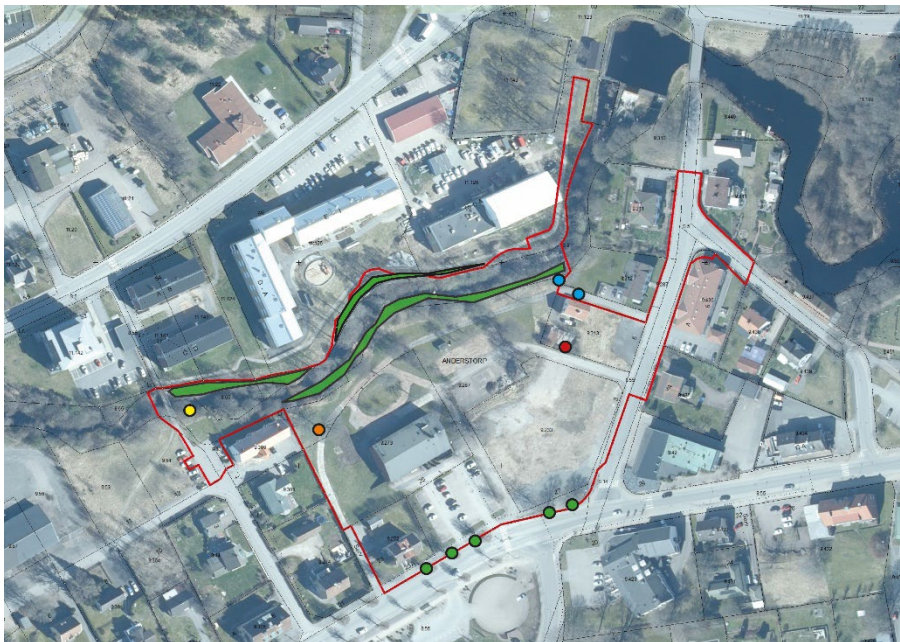
I denna del av planbeskrivningen beskrivs de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Även förändringarna som möjliggörs av planen och anledningarna till förändringarna samt konsekvenserna av ändringarna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

Natur

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

Områdesbeskrivning

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



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

Historiskt har det legat flera industrier på området, som har orsakat förorenad mark. Vid fältbesöket pågick ett pilotprojekt med målet att sanera förorenad mark med hjälp av växten *Salix* sp. Idag är detta projekt avslutat och plantorna har tagits bort.

Fältbesök

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

De fem almarna som utgör alléträd på södra delen av detaljplanen ser ut att vara friska, men på vissa ställen kan man se att rötterna trycker upp omgivande asfalt vilket tyder på att växtbädden behöver ses över. I planteringar kring parkeringsplatsen finns rader av yngre rönnar planterade. Av de utpekade skyddsvärda träden står två på parkområdet och de två andra har fällt. De som står kvar är en ek nordväst om vårdcentralen samt en al intill bron i anslutning till Brostigen, med en diameter på ca 200 cm.

Bedömning

Trädridån längs ån bedöms vara viktig för att den skuggar vattnet och bidrar med mat, skydd och gömställe för insekter och djur (bland annat uter).

Ån med omgivande grönska blir också ett grönbått stråk som är viktig för förflyttning av arter.

Det rekommenderas att eventuell kommande ljussättning av området planeras in på ett genomtänkt sätt för att undvika negativ påverkan på nattaktiva djur som fiskar, insekter, fladdermöss etc.

Alléträden består av skyddsvärda almar och bör sparas. Växtbäddarna för träden behöver ses över så att det finns tillräckligt med plats för rötter vid en utbyggnad av området. Rönnarna längs med parkeringen på torget bedöms inte räknas in i det generella biotopskyddet (gränsen ligger på en diameter på 20 cm). De bedöms inte vara skyddsvärda.

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

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

Förändringar

Trädridån och naturen längs Anderstorpaån planläggs i aktuell detaljplan som allmän platsmark "park". De större träden längs ån sparas eller kan ersättas med nya träd av liknande karaktär. En viss röjning av mindre träd och buskage i syfte att öppna upp vyerna och allmänhetens access närmare ån föreslås vid åns kant. Här kan det i stället planteras kortare växtlighet under träden (ängsblommor/gräs). En bestämmelse införs i plankartan om att plantering ska finnas på en 15-meters breda zon från åns kant, samt att ytan

ska vara bevuxen med vegetation med tätt rotsystem för att motverka erosion.

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

För att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten har vattenområdet som planlaggs för "bryggor" begränsats i ytan så långt som möjligt. Risk att påverka växt- och djurlivet bedöms vara begränsad. Ljusinsläpp till vattnet under bryggan ska säkerställas vid genomförandet. Ljussättning nära ån ska ske så att det inte orsakar ljusföroreningar.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha stora konsekvenser på naturvärdena som finns inom planområdet. De skyddsvärda träden skyddas. Viss röjning av buskaget vid ån kommer underlätta för allmänheten att komma närmare vattnet och kommer medföra platsen mer stadsparkkaraktär. Den befintliga grönytan längs ån planlaggs som allmän plats "park", vilket säkerställer det allmänna intresset kring ån och intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts i syfte att kontrollera jordens geotekniska egenskaper. Utredningen finns som bilaga 2 till planbeskrivningen.

I borrhöjningarna är det fyllning som består av sand, grus, mull, växtdelar, tegelflis mm. Under fyllningen består jorden av sand och silt. Av utförda sonderingar framgår att jord med mycket låg relativ fasthet förekommer i de övre jordskikten till varierande djup. Inom den nordvästra delen av området, den lägre delen, är djupet till mark med minst låg relativ fasthet uppemot 7,5 meter som mest i en sonderingspunkt. I andra punkter inom denna del är motsvarande djup ofta 3 – 4 meter.

Jorddjupet, dvs. djupet ner till berg, har också kontrollerats. Den djupaste sonderingen drevs till ungefär 17 meters jorddjup ner till berg. I andra punkter förekom berg på mellan 1,6 – 2,3 meters djup.

Grundvatten

Långtidsmätning av grundvattennivån har utförts i tre grundvattenrör placerade inom den nordvästra delen mot Anderstorpaån samt i två grundvattenrör placerade inom den ytan där Bastuberget planeras, respektive en punkt på den befintliga parkeringen. Enligt utförda

undersökningar ligger grundvattenytan mot ån ytlig, på ca 1,5 meters djup. I röret i sydöstra delen av området var det torrt under mätperioden. Mätningarna visade att grundvattennivån kan fluktuera kraftigt inom området. Den har som mest varierat ungefär 1,1 m mellan högsta och lägsta nivå under mätperioden, tre månader.

Radon

Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader och riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m³. För arbetsplatser motsvarar gränsvärdet för radonhalt i byggnad ungefär 200 Bq/m³ vid en årsarbetstid på 1800 timmar. SGU:s karta visar att marken med avseende på berget räknas som normalradonmark. Radonmätningarna är utförda i sju punkter med resultat mellan 5 och 26 kBq/m³ jordluft i fem av punkterna som då räknas som normalradonmark. I två punkter inom kvarteret Bastuberget uppmättes 89 respektive 108 kBq/m³ jordluft. Med dessa högre halter i sand klassas marken som högradonmark. Dessa två punkter är utförda i befintliga fyllningar och halterna kan härröra från fyllnadsmaterialet.

Stabilitet

Området gränsar mot Anderstorpaån i nordväst. Stabiliteten inom området har kontrollerats. Terrängen inom planområdet har flack lutning inom två delområden med en slänt mitt i området som har en sydvästlig/nordöstlig riktning. Denna slänt har en största lutning 1:2,5. Det flacka området i sydöst har en genomsnittlig lutning mindre än 1:15, medan området nordväst är i stort sett plant. Nivåskillnaden mellan områdena är ungefär 3,0 meter som mest. Störst lutning är det i området vid strandkanten mot Anderstorpaån där lutningen som mest är 1:2. Terrängen utanför detaljområdet har inga stora lutningar som påverkar detta område. Slänterna mot vattendraget har riklig vegetation med gräs, vattenväxter, träd, som har en stabiliserande effekt. Denna växtlighet motverkar erosionen. En jämförelse av satellitbilder sedan 60 år tillbaka visar ingen förändring av å-fårans läge och erosionen bedöms därför som försumbar. Stabilitetsberäkningar inom planområdet har utförts i fyra sektioner. Beräkningar med nya förhållanden med byggnader som har last från motsvarande 4 till 8 våningar samt garage under mark har utförts. Framräknade 100-års grundvattennivåer har använts i beräkningarna i kombination med lågt vattenstånd i Anderstorpaån.

Norra sidan av Anderstorpaån är i dag stensatt med en stödmur. Stabilisering av strandkanten görs via muren och rotsystemet över muren. På några ställen växer det träd mellan stenarna i muren, vilket kan förstöra murens stabiliseringseffekt och kan medföra underspolning av strandkanten.

Förändringar. Geotekniska förhållanden

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

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

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

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

Konsekvenser

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

Vattenområden

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

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

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

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

Förändringar

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

Konsekvenser

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

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

Fornlämningar. Kulturminnen och särskilt värdefull kulturhistorisk miljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Utmed Anderstorpaån är ett område utpekad som "värdefulla vatten kultur". Längs åns lopp finns värdefulla lämningar från stenålder fram till industrialismens era. Här har det tidigare funnits småskaliga industrier, de flesta inom metall-, läder- och trä tillverkning. Rester av dessa småskaliga industrier, som kan vara av intresse för förståelsen av Anderstorps utveckling, kan finnas kvar men vara svåra att läsa av. Enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen finns skyldighet för arbetsföretagaren att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning skulle påträffas under arbetet.



Karta över "värdefulla vatten kultur" längs Anderstorpaån

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

Småstadskaraktern utefter Storgatan samt det utpräglade huvudstråk som gatan utgör är värda att värna (Rapporten "Kulturmiljöinventering för Gislaved-Anderstorp med omnejd" - AFRY, 2020). Storgatan har en viktig karaktär i tätorten med sin gestaltning och sitt utbud. Bebyggelse från 1930- och 40-tals hus med förgårdsmark, sadeltak och luftiga tomter finns kvar inom området. En majoritet av verksamheterna som finns längs Storgatan är placerade i bottenvåningarna på fristående bostadshus. Utanför planområdet ligger den ekumeniska kyrkan som är klassad som särskilt värdefull bebyggelse.

Inom planområdet finns en bebyggelse som klassas som byggnad med höga allmänna värden (PBL 8:17), enligt utförd kulturmiljöinventering. Byggnaden ligger på fastigheten Anderstorp 9:272 och är ett bostadshus i två våningar, med fasader i gula tegel och sadeltak med plåtklädda takkupor. En pizzeri verksamhet finns idag i markvåningen.



Bebyggelse med högt allmänt kulturvärde utmed Storgatan på fastigheten Anderstorp 9:272

Fasaden mot Storgatan är märkvärdig med ett centralt burspråksfönster på ovanvåningen samt symmetriska fönsterpartier och dörröppningar. Fönstren ramas av gula teglen indragna och ställda på högkant. Under burspråket ligger utdragna tegelrader som skapar ett dekorativt mönster.

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

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

Förändringar

Aktuell detaljplan möjliggör bebyggelse upp till tre våningar på fastigheten Anderstorp 9:272, där idag ligger huset som klassas som byggnad med höga allmänna värden. Minsta takvinkel för ny bebyggelse på denna fastighet regleras i aktuell detaljplan till 15 grader. I detaljplanen regleras även att huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje, parallellt med Storgatan, 6 meter från fastighetsgräns. Följande varsamhetsbestämmelse införs i plankartan: ”Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadmateriäl, dekorativa tegeldetaljer, tak samt fönstersättning ska värnas. Fasad, tak, fönster och dörrar ska vid ombyggnation eller byte ersättas med likvärdigt material med samma egenskaper och kvalitet som de ursprungliga.”

Konsekvenser

Byggnaden med högt allmänt värde planläggs med varsamhetsbestämmelse, vilket innebär att eventuell förändring ska ske med varsamhet, men ombyggnation eller rivning av byggnaden kan tillåtas. Storgatans stadskaraktär värnas genom planbestämmelse som säkerställer att endast lutande tak tillåts för hus utmed gatan, samt bestämmelse som reglerar att huvudbyggnad placeras i förgårdslinje på fastigheten Anderstorp 9:272.

Detaljplanen möjliggör att centrumändamål får finnas i markplanen mot torget i kvarteret där vårdcentralen ligger, samt i första två våningarna inom kvarteret Bastuberget. Lokaler och verksamheter i bottenvåningarna kommer förstärka gatans utbud och karaktär av central gata.

Detaljplanen tar inte ställning till vårdcentralens befintliga byggnad, vilket innebär att denna tillåts rivras.

Bebyggelse

Anderstorps centrum ligger i ett attraktivt läge utifrån närheten till Anderstorpån. Bebyggelsestrukturen längs gatan på sträckan mellan Brogatan och Kvarngatan är homogen i skala och utformning. Merparten av bebyggelsen utgörs av två- eller trevåningshus med sadeltak, tegelfasad och verksamheter i bottenvåningen. Området består av en blandning av centrum- och serviceverksamheter såsom butiker, restauranger, konditori, vårdcentral, kyrka, resecentrum och stadshotell.

Befintlig bebyggelse inom planområdet är privata hus utmed Storgatan, respektive Kvarngatan, vårdcentralen samt en transformatorstation i den norra delen av området. Vårdcentralens byggnad, som är två våningar hög, upplevs som ett enplans hus sett från Storgatan, i och med att marken lutar mot Anderstorpån och bottenvåningen är endast synlig ifrån åns riktning. Grönområden med promenadväg sträcker sig utmed ån. Två parkeringsanläggningar som servar vårdcentralens verksamhet ligger framför och nordöst om byggnaden.

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

Förändringar

Byggnation av ett nytt stadskvarter "Bastuberget" för centrum- och bostadsändamål möjliggörs i korsningen Storgatan/Kvarngatan/Allégatan. Det nya kvarteret kommer avgränsas av Postgatan i nord samt torget/parkeringen i väst och kommer ha en variation i höjder. Bebyggelse tillåts byggas i max 8 våningar delvis mot Storgatan. I övriga delar tillåts byggnad i max 6 våningar mot nordväst, respektive 4 våningar mot Postgatan samt i korsningen Storgatan/Kvarngatan. Delar av det föreslagna kvarteret får endast byggas med lutande tak. Detta införs i plankartan genom en bestämmelse om att "minsta takvinkel är 15 grader" på huskroppen som är högst i höjd, som föreslås i korsningen Storgatan/Allégatan. Vissa andra delar

av byggnaden som är lägre tillåts genomföras även som takterrasser. Centrumändamål möjliggörs i de två första våningarna ovan mark, räknat från torgets markplan. Parkeringsgarage får endast byggas i en plan under torgets marknivå.

Inom kvarteret där vårdcentralen ligger får befintlig byggnad ersättas med ett nytt kvarter. På vårdcentralens läge möjliggörs i detaljplanen bebyggelse med ändamålen centrum och bostäder. Två byggrätter med upp till sju våningar regleras i östra och västra delen av kvarteret. Mellan dem, i mitten av bebyggelsen, tillåts en byggnadshöjd på max en våning, sett från torget. Centrumändamål möjliggörs i en plan ovan mark, räknat från torgets markplan, medan i övriga planer föreslås bostäder. Parkeringsgarage får endast byggas i en plan under torgets marknivå.



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

På tomter som ska bebyggas med bostäder ska det finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för både parkering och friyta, ska friyta ordnas i första hand.

Lägenheterna kommer kunna ha tillgång till balkonger, loggias eller terrasser samt tillgång till gemensamma vinterträdgårdar och grönsaksodlingar. Båda föreslagna bostadskvarteren ligger vid parken, utmed Anderstorpaån.

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

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

En brygga föreslås anläggas inom vattenområdet på en begränsad yta i syfte att göra ån mer tillgängligt för det rörliga friluftslivet och att möjliggöra ett sammanhängande promenadstråk utmed vattnet.

Sol- och skuggförhållanden

Dagsljus och solinfall är viktiga för människors hälsa och välbefinnande, både i den enskilda bostaden och i naturmiljön. Byggnaderna ska därför utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå.

Till denna detaljplan har en översiktlig sol- och skuggstudie tagits fram. Studien visar att planerad omfattning av ny bebyggelse möjliggör goda förutsättningar för dagsljus och solljusinfall för boendemiljön i befintlig bebyggelse samt framtida planerade bebyggelse.



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



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

Konsekvenser

Ny bebyggelse, högre än befintliga byggnader, möjliggörs. Stadsbilden kommer förändras. Kvarteret Bastuberget kommer placeras intill gaturummet mot Kvarngatan, vilket kommer öka känslan av förtätning. Den nya byggnaden kommer vända sig mot kyrkan och hotellet och skapa intressanta gaturum. Den högre punkthuskroppen på max åtta våningar som föreslås mitt emot Allégatan kommer utgöra en accent i stadsrummet samt en orienteringspunkt i samhället. De olika funktionerna som möjliggörs i detaljplanen, så som centrum (handel, vårdcentral, kontor och service m.m.) samt bostäder kommer skapa en viktig nod i Storgatans struktur.

Allmänhetens tillgång till de gröna ytorna utmed ån bedöms komma öka. Allmänna gång- och cykelvägar kommer finnas från Storgatan till parken, på flera håll.

Det nya kvarteret som möjliggörs på vårdcentralens plats kommer ha en lägre del i mitten och två högre punkthuskroppar mot öster och väster; på så vis kommer inte kvarteret upplevas som en visuell barriär mot parken utmed ån. Framför detta kvarter kommer det planerade torget samt parkeringen samspela med torget på andra sidan Storgatan och skapa en större sammanhängande yta för allmänheten att vistas i och mötas.

Bryggan som föreslås vid Anderstorpaån kommer skapa en viktig länk mellan den östra och den västra delen av den framtida parken längs ån. Bryggan kommer ge möjlighet för allmänheten att promenera nära åkanten och ha närmare kontakt med vattnet. Det som idag uppfattas som en ovårdad, vegetationsbevuxen "baksida" kommer bli en del av en välkött öppen allmän park. Den nya gång- och cykelbron som möjliggörs över ån kommer skapa fler direkta stråk mellan Brogatan och Ågatan samt underlätta för allmänheten att ha tillgång till parken.

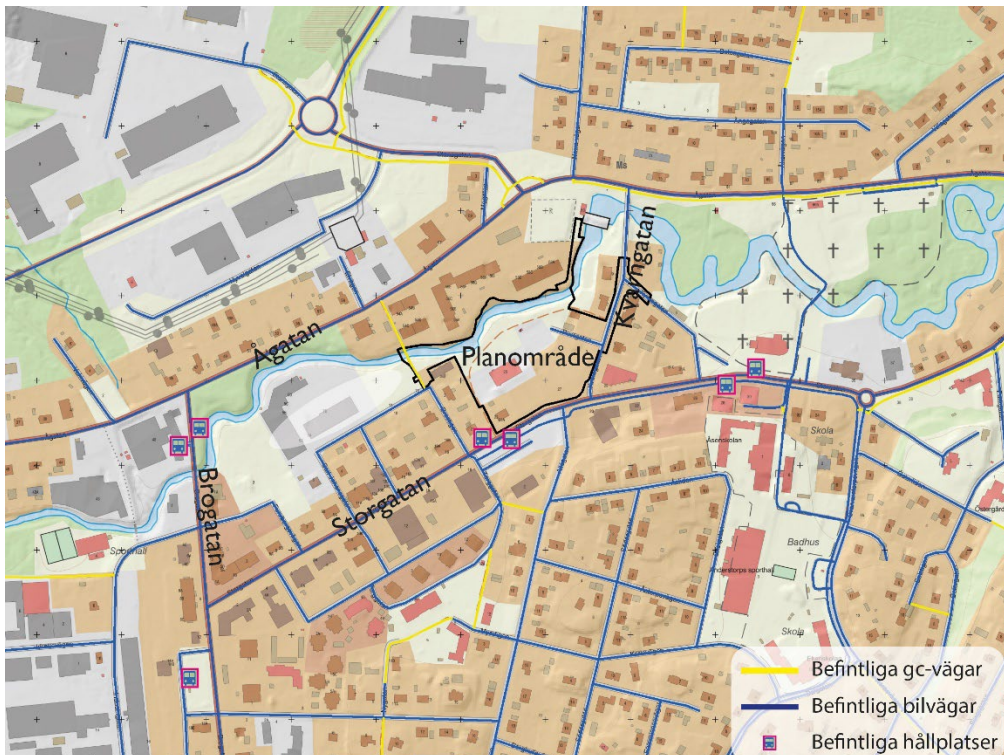
Gator och trafik

Trafikinфраstruktur

Biltrafik. Förutsättningar

Gatorna runt om och inom planområdet är kommunala med en hastighetsbegränsning på 40km/h. Storgatan söder om planområdet är ett viktigt handelsstråk i Anderstorps centrum. Kvarngatan är en mindre lokalgata som angränsar planområdet mot öster och knyter Storgatan till Ågatan över Anderstorpaån via en bro. Inom planområdet finns Postgatan som leder till befintlig parkering bakom vårdcentralen. Postgatan är en återvändsgata planlagd som allmän platsmark i den gällande detaljplanen.

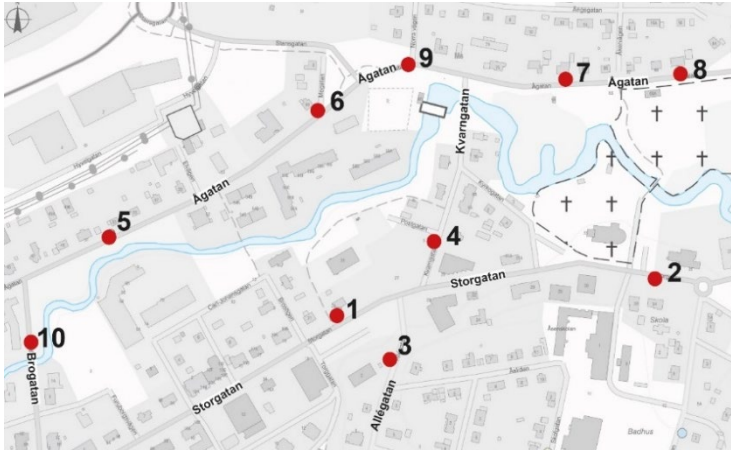
Inom Anderstorps tätort är resecentrumet på Brogatan samt Anderstorps kyrka och hotellet på Storgatan viktiga målpunkter. Övriga målpunkter inom tätorten är handels- och servicebutikerna utmed Storgatan samt skol- och idrottsområden.



Karta med gator, cykelvägar och hållplatslägen.

Skattade trafikstringar

Kommunen har utfört trafikmätningar på gatorna runt om planområdet samt beräkningar för att uppskatta trafiken som exploateringen kommer alstra. Beräkningar har gjorts med hjälp av Trafikverkets trafikstringverktyg. Trafikstringar har framräknats för nuläget, nollalternativet år 2045 (utan exploateringen) samt tre olika framtida scenarion år 2045 (med exploateringen).



Karta med trafikmätningpunkterna markerade.

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

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

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

Korsningar

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

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



Bild över angränsande korsningar och gator.

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

Förändringar

Postgatan inom planområdet kommer fortsätta finnas kvar som allmän platsmark, kommunal gata. Delar av Kvarngatan och Storgatan tas med i detaljplanen för att reglera utfarter och även markanvändningen inom mindre delar av detaljplaneområdet (delar av privat tomt som är planlagda som allmän platsmark "gata" i gällande detaljplan kommer regleras som kvartersmark i aktuell detaljplan).

Totalt inom planområdet beräknas möjliggöras i aktuell detaljplan byggnation av ca 200 bostadsenheter med en total BTA på ca 16 500 m² bostadsyta. Dessa uppdelas på ca 110 bostadsenheter inom projektet Bastuberget, ca 60 bostadsenheter inom kvarteret där vårdcentralen ligger och resterande 30 bostadsenheter sammanlagt inom de två privata fastigheter Anderstorp 9:272 samt Anderstorp 9:313. Dessa fastigheter planläggs för huvudändamål "bostäder" och här beräknas kunna bebyggas ca 15 bostadsenheter på varje fastighet, på de 3 våningarna som detaljplanen möjliggör.

Trafik som alstras av den föreslagna exploateringen redovisas för tre olika scenarion. I alla scenarion har bruttoarean för lokaler antagits vara ca 3 000 m² och bruttoarean för bostäder antagits vara ca 16 500 m²:

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

Skattad färdmedelsfördelning

Sannolikheten att scenario 2 (worst-case scenariot) kommer bli verklighet bedöms vara mycket liten. Scenariot baseras på antagandet att den största delen av bruttoarea av lokalerna som planeras in markplan på bostadskvarteren kommer bli detaljhandel, vilken är en besöksintensiv verksamhet och anses därför alstra mest trafik. I verkligheten är det mer sannolikt att lokalerna i markplan på de föreslagna byggnaderna kommer inrymma en blandning av centrumsfunktioner såsom vård (vårdcentral, folktandvård), kontor, service, detaljhandel. Det mest rimliga antagandet bedöms därför vara det första scenariot.

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

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

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

Parkering. Förutsättningar

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

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

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

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

Bilparkering. Förändringar

Gislaveds kommun har en parkeringsnorm som redovisar parkeringsbehovet utifrån bruttoarea per funktion. Behovstalet för bostäder är 11

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

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

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

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

Aktuell detaljplan möjliggör förtätning på de två privata fastigheterna Anderstorp 9:272 samt Anderstorp 9:313. Här skulle det kunna bebyggas ca

10-15 bostadsenheter på varje fastighet. Parkeringsbehovet för dessa bostäder ska lösas inom kvartersmarken på varje fastighet och prövas i bygglovskedet.

Lokalerna beräknade på båda större exploateringskvarteren alstrar ett parkeringsbehov (enligt parkeringsnormen) på ca 14 p-platser för kontor, ca 18 p-platser för restaurang, ca 26 p-platser för handel och ca 9 parkeringsplatser för vårdcentral. Sammanlagt uppskattas exploateringen alstra ett parkeringsbehov för lokaler på ca 67 bilplatser. Om man använder samutnyttjanderabatten även här ligger parkeringsbehovet på ca 54 parkeringsplatser. Befintliga parkeringsytorna som ligger inom planområdet kommer finnas kvar och regleras i aktuell detaljplan som kvartersmark "P" i kommunens ägo respektive allmän plats "gata". Totalt uppskattas finnas 58 parkeringsplatser på de två parkeringsanläggningarna inom planområdet efter detaljplanens genomförande (52 p-platser på huvudparkeringen, respektive ca 6-7 p-platser i anslutning till Postgatan), vilket kommer tillgodose parkeringsbehovet för lokalerna i exploateringskvarteren. Parkeringsbehovet för besökare till lokalerna som möjliggörs i markplan på fastigheterna Anderstorp 9:272 samt Anderstorp 9:313 beror på typen av lokal och kan därför variera, men bedöms kunna lösas delvis inom kvartersmarken på varje fastighet, delvis inom någon av de allmänna parkeringsanläggningarna i närheten.

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

Cykelparkering. Förändringar.

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

Kollektivtrafik. Förutsättningar

Från Anderstorp går det att ta sig med buss till Värnamo, Gislaved, Gnosjö, Reftele samt Smålandsstenar. Busshållplatserna i tätortens centrum är placerade utmed Storgatan, Brogatan och Ågatan. Förutsättningarna för kollektivtrafik anses vara goda. Strax söder om planområdet finns

busshållplats på södra sidan av Storgatan, i riktning mot Gnosjö. Ca 250 meter österut finns ytterligare busshållplatslägen vid kyrkan, i både riktningar: mot Gnosjö samt mot Gislaved. Dessa hållplatser trafikeras av regionbusslinje 241 mellan Gislaved och Gnosjö, via Anderstorp. Bussen har 2 avgångar i maxtimmen i båda köriktningar. År 2022 var antalet påstigande resenärer 3461 vid busshållplatsen vid torget, respektive 8184 resenärer vid busshållplatserna vid kyrkan (antalet kan ha påverkats av pandemieffekt). Resestationen i Anderstorp ligger nära, på ett avstånd av ca 600 meter från planområdet.

Kollektivtrafik. Förändringar och konsekvenser

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

Gång- och cykeltrafik. Förutsättningar

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

Utmed Storgatan finns idag cykelväg förbi planområdet och vidare österut mot skolområdet. Mot väster delar man gångvägen med cykelvägen, på södra sidan av Storgatan.

Stråket ut med södra sidan av Anderstorpaån är utpekade som ”framtidprojekt gång- och cykelväg” i kommunens handlingsplan för utbyggnad av gång- och cykeltrafik. Visionen ”Bro till bro” föreslår ett gång- och cykelstråk längs Anderstorpaån igenom parkområdet, med flera brokopplingar till norra sidan ån.



Karta med gång- och cykeltrafik inom området

Gång- och cykeltrafik. **Förändringar. Konsekvenser**

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

I enlighet med visionen "Bro till bro" föreslår aktuell detaljplan anläggning av en ny gång- och cykel bro i östra delen av planområdet, från södra sidan Anderstorpån till fastigheten Anderstorp 11:126 som ägs av Gislavedshus. Bron kommer underlätta för gångare och cyklister att ta sig från Ågatan till parken i "Bro till bro" området och vidare till Storgatan. Kulturmiljön vid Mofors kvarndammen samt kyrkogården, som är av intresse för allmänheten, blir lättare att nå söderifrån.

Ett x-område som markreservat för allmän gång- och cykeltrafik regleras i detaljplanen inom fastigheten Anderstorp 11:126, för att allmänheten kunna få möjlighet att ta sig igenom den privata fastigheten. Flera kopplingar mellan befintliga cykelstråk kommer öka framkomligheten och förbättra förutsättningarna för att flera kommer använda cykeln.

Varumottagning, utfarter

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna.

Idag angör man till parkeringsytan framför vårdcentralen vid två punkter från Storgatan. På huvudparkeringen kan även lastning och lossning av varor ske. Fastigheten Anderstorp 9:233 angörs från Kvarngatan via Postgatan. Utfartsförbud mot Storgatan finns reglerat i gällande detaljplan. Fastigheten Anderstorp 9:313 har in-/utfart från Postgatan. Fastigheten Anderstorp 9:272 har in/utfart via ett servitut som belastar den kommunala fastigheten Anderstorp 9:287.

Varumottagning, utfarter. **Förändringar**

Detaljplanen reglerar utfartsförbud mot Storgatan samt Kvarngatan från fastigheten Anderstorp 9:233. Leveranser till denna fastighet kommer angöras från Postgatan samt från huvudparkeringen och torget. Leveranser till kvartersmarken på fastigheten Anderstorp 9:273 kommer ha möjlighet att angöras från Postgatan och även från Storgatan via torget. I anslutning till Postgatan möjliggörs en vändplats där sopbil samt snöröjningsfordon kan vända.

Varumottagning, utfarter. **Konsekvenser**

Möjligheten för angöring från norra sidan för kvarteret på fastigheten Anderstorp 9:273 bedöms som en positiv utveckling och som en mer flexibel användning för kvarteret som planeras här. Angöring från Postgatan till de planerade garagen i båda kvarteren (fastighet Anderstorp 9:233 samt fastigheten Anderstorp 9:273) har som konsekvens en ökning av biltrafiken på Postgatan. De planerade parkeringshusen kommer uppskattningsvis inrymma ca 115 parkeringsplatser jämfört med nuvarande 16 parkeringsplatser som finns här idag. Varuleveranser kommer kunna ske via Postgatan. Bullerpåverkan på närliggande bostäder bedöms marginellt öka men värdena kommer inte överstiga aktuella riktvärden. Detta beskrivs i särskilt kapitel "Trafikbuller".

Området bedöms klara av en utbyggnad av planerad exploatering. Parkeringsbehovet kommer tillgodoses genom de föreslagna parkeringsanläggningarna. För gående och cyklister kommer infrastrukturen i närområdet förbättras. En gång- och cykelväg föreslås inom planområdets norra del. Denna kommer ha kopplingar ner till Storgatan och via en ny bro upp till Ågatan. Utveckling av området med nya bostäder och lokaler bedöms även öka kundunderlaget för kollektivtrafiken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp. Förutsättningar

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

Förändringar

Planerad nybyggnation kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som ligger i närliggande gator och grönområden. Den befintliga pumpstationen kommer flyttas och ny pumpstation möjliggörs inom planområdet på fastigheten Anderstorp 9:54.

Dagvatten

För att marken som ska tas i anspråk ska vara lämplig för den användning detaljplanen medger måste hantering av dagvatten vara genomtänkt. Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan den når recipienten om möjligt redan vid föroreningskällan.

Befintliga förhållanden

Planområdet ingår i Anderstorpaån: Älgeå – Hären avrinningsområdet och ligger inom sand- och grusförekomsten Gislaved-Alabo. Anderstorpaån är närmsta recipient till planområdet. En del av vattendraget ingår i planområdet. Marken inom planområdet lutar mot nordväst, mot ån. Mellan södra, respektive norra delen av planområdet finns en höjdskillnad på ca 3 meter. Inom planområdet finns idag byggnader, grusade och asfalterade ytor samt grönytor.

Enligt grundvattensökningen inom planområdet ligger den övre grundvattennivån nära ån på ca 1,2 - 2,2 m under markytan i olika mätpunkter. Inom de sydöstra delarna av planområdet, där Bastuberget planeras, var grundvattenrören torra under mätperioden.

Grundvattennivåernas variation beror med stor sannolikhet på Anderstorpaån högt varierande vattenföring.

Jorden i området består huvudsakligen av isälvsediment med en övervägande mängd sand, vilket bedöms ha hög genomsläpplighet enligt SGU:s jordartskartering. Jorddjup till berg bedöms variera från 2,3 meter till kring 17 meter.

Den norra delen av planområdet längs Anderstorpaån ligger inom ett markavvattningsföretag från 1961, som är en tillståndspliktig vattenverksamhet.

Det finns inga vattenskyddsområden i närheten av planområdet.

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

Förändringar. Principlösningar, beskrivning av föreslagna åtgärder

Vid exploatering ökar andelen hårdgjorda ytor och takytor, vilket får till följd att dagvattenflödena ökar på grund av minskade infiltrationsmöjligheter. Dagvattnet ska ledas till anläggningar samt grönytor där det ska fördröjas och renas innan det leds till recipienten. Översiktliga beräkningar har

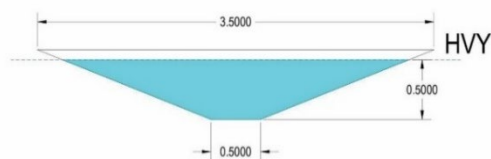
genomförts för att uppskatta behovet av nödvändiga utjämningsvolymer. Gällande framtida förhållanden har beräkningar genomförts för regn med statistisk återkomsttid på 30 och 100 år. För regn med 30 års återkomsttid har klimatfaktor 1,25 använts och för 100-årsregn har klimatfaktor 1,4 använts. För samtliga beräkningar antas den dimensionerande varaktigheten vara 10 minuter. För planområdet beräknades den sammanvägda avrinningskoefficienten 0,3 före exploatering. Efter exploatering ändras den sammanvägda avrinningskoefficienten till 0,45.

Dagvatten ska ledas ut i Anderstorpaån under förutsättning att flödet inte ökar i befintliga ledningar och att föroreningsituationen inte förvärras. Den dimensionerande fördröjningsvolymen för ett 30-årsregn beräknas bli 134 m³. De befintliga ledningarna klarar inte att ta emot volymerna vid 30-årsregn efter exploatering, utan det kommer krävas fördröjning. Fördröjning och rening av dagvatten i helt eller delvis öppna system är fördelaktigt då flöden till recipienter utjämnas och dagvattnet renas. Därigenom minskas föroreningsbelastningen till recipient och risken för översvämning nedströms sjunker.

Två olika dagvattenhanteringslösningar redovisas. Det första alternativet föreslår dagvattenlösningar inom huvudparkeringsyta och parkmark. Det andra alternativet föreslår lösningar i planerat parkområde. I bägge alternativ sker dagvattenhantering utanför riskzon för översvämning av Anderstorpaån.

Alternativ 1. För hantering av tillkommande dagvattenflöden efter exploateringen kombineras ett underjordiskt dagvattenmagasin placerat under huvudparkeringen med ett svackdike placerat inom parkmark. För denna typ av hantering behöver ytledes avrinnande dagvatten föras till den underjordiska dagvattenhanteringen via exempelvis rännstensbrunnar anslutna med ledningar. Utformningen av dagvattenmagasinet kan variera beroende på hur övriga lösningar utformas. Överslagsmässiga beräkningar på ett magasin med dimensionerna 10x10x1 m ger en fördröjningsvolym á ca 100 m³, vilket hanterar 77 % av den erforderliga fördröjningsvolymen.

Hantering av resterande erforderlig fördröjningsvolym sker via ett dike placerat väster om kvarteret där vårdcentralen ligger idag. Utformas diket som ett svackdike med dimensioner enligt figur nedan på en längd av 35 m, erhålls en fördröjningsvolym på 35 m³.



Exempel på utformning av svackdike

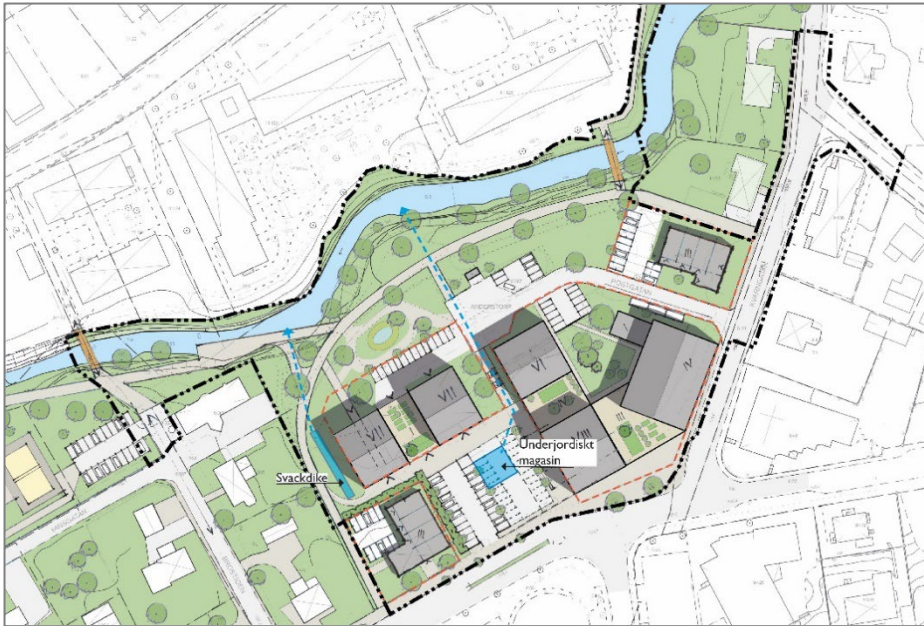


Illustration om åtgärder enligt alternativ 1: underjordiskt magasin och mindre svackdike

Alternativ 2. Detta alternativ möjliggör användningen av fler öppna dagvattenlösningar, och minskar behovet för dagvattenmagasin, vilket är mer ekonomiskt och kostnadseffektivt. För att fördröja tillkommande dagvatten efter exploatering föreslås i detta alternativ ett svackdike längs gång- och cykelvägen utmed ån, vars längd uppgår till ca 70m. Utformas diket med dimensioner enligt figur ovan uppgår dess totala fördröjningsvolym till ca 70m³. Hantering av resterande erforderlig fördröjningsvolym sker via svackdiken placerade väster samt öster om kvarteret där vårdcentralen ligger idag, inom parkmark respektive torg. Samtliga diken ska placeras utanför riskzonen för erosion för att inte påverka släntstabilitet.

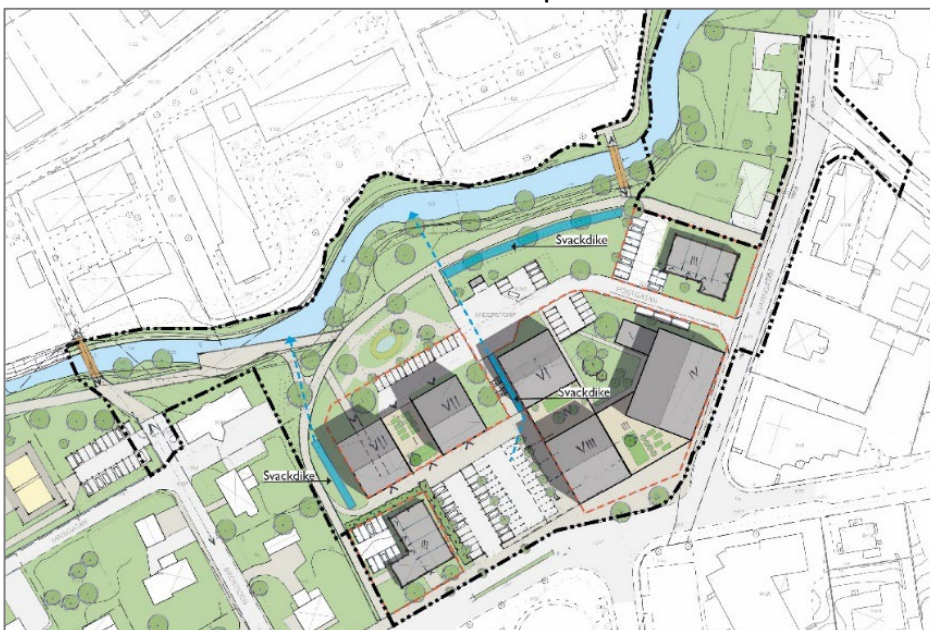


Illustration om åtgärder enligt alternativ 2: flera svackdiken

Ett komplement till både alternativ 1 och 2 vore sedumtak, även kända som gröna tak eller takträdgårdar. Ytterligare ett komplement till föreslagna

dagvattenlösningar kan utgöras av skelettjordar. Skelettjordar kan placeras ut på det planerade torget och parkeringen, med syfte att skapa naturvärde samtidigt som mindre mängder dagvatten hanteras och fördröjs.

Markavvattningsföretag. Förändringar och konsekvenser.

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

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

Reiningseffekter.

Föroreningsberäkningar för befintlig och planerad bebyggelse har gjorts. I samband med att planområdet förtätas, förväntas föroreningsbelastningen att öka, vilket är främst kopplad till prognostiserad ökning av trafik. Som reningsåtgärd ska dagvatten från trafikerade asfaltytor inte avledas direkt till grönytor utan att först renas, exempelvis genom en oljeavskiljare. Parkeringsytor kan även förses med lokalt omhändertagande av dagvatten i form av exempelvis skelettjordar eller diken. En bestämmelse införs i plankartan som reglerar att dagvatten från parkeringsytorna ska renas. Analysen visar att exploatering av området inte kommer äventyra recipientens förmåga att uppnå dess avsedda status enligt MKN. Med hjälp av föreslagna dagvattenanordningars renande effekt ska föroreningshalterna reduceras till acceptabla nivåer efter exploatering.

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

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

Skyfallshantering

Marköversvämningar och flödesvägar vid skyfall har kartlagts i syfte att föreslå lämplig omhändertagande av skyfallsvatten. Med hjälp av Scalgo Live har översvämningensrisk analyserats både före och efter exploatering för gällande planområde, för en nederbörds mängd som motsvarar ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet och klimatfaktorn 1,4.



Ansamlingsytor och flödesvägar idag (SCALGO LIVE)

Området lutar mot Anderstorpaån och regnvatten rinner ytligt mot ån. Skyfallsvatten tränger in på planområdet från Storgatan som är något högre belagd och samlas i parkeringen söder om den befintliga vårdcentralen, för att sedan rinna vidare till ån väster om byggnaden. Vatten tränger in även från Kvarngatan via Postgatan och vattensamlingar sker i några låga punkter inom parkområdet i nord. Den föreslagna exploateringen av området påverkar inte befintliga flödesvägar och ansamlingsytor, se bilder nedan.



Konsekvenser. Skyfall

Dagvatten som tränger in i planområdet ska ledas till Anderstorpaån. På så vis förhindras ändrade flöden uppströms samtidigt som eventuella problem till följd av inträngande vatten på kvartersmark undviks. Den låga punkten i huvudparkeringen där vatten ansamlas ska åtgärdas genom höjdsättning av marken och dagvattnet ska avledas via föreslagna svackdiken till grönytor i norra planområdet. Fria rinnvägar inom parken som tillåter ytvatten att rinna bort från byggnader mot grönområden ska finnas. Vid

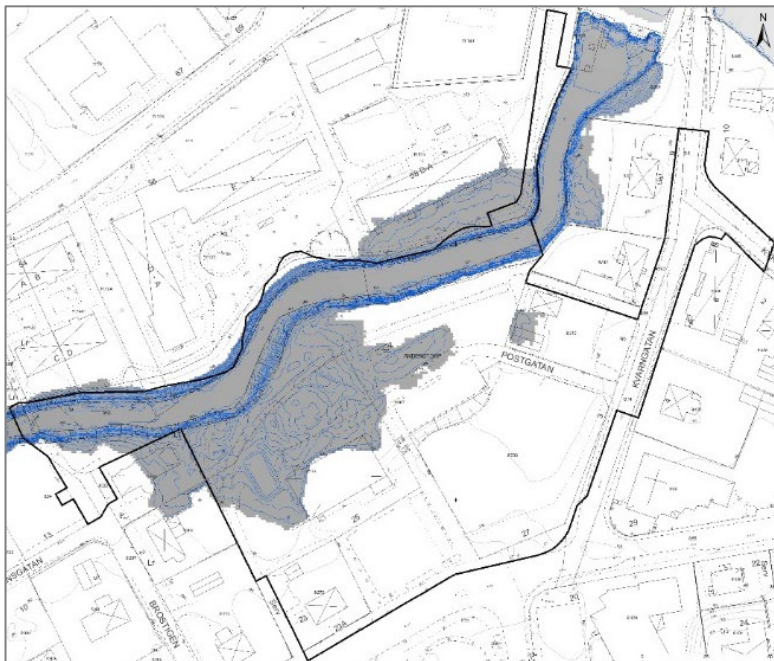
markprojektering ska höjdsättning ske på ett sätt som motverkar att vatten kan tränga in i eventuella parkeringsgarage.

Nya svackdiken föreslås anläggas inom parkområdet, utmed gång- och cykelvägar. Dessa kommer säkerställa hantering av dagvatten vid vanligt återkommande regn samt utgöra skyfallsväg mot recipienten vid extrem nederbörd.

Översvämningsrisk från Anderstorpaån (under arbete)

Historiskt har det inte funnits några dokumenterade/kända översvämningsområden inom planområdet.

Risk för framtida översvämningsrisk från vattendrag vid klimatanpassat 100-årsflöde och 200-årsflöde har utretts för en sträcka Anderstorpaån inom Bro till bro området, inom och i närheten av aktuellt planområde. Karteringen redovisar översvämningsrisk inom planområdet, främst inom mark planlagd som park, på norra sidan av befintlig vårdcentral. Vid klimatanpassat 200-årsflöde kommer vattnet nå befintliga vårdcentralens byggnad/trycka mot det nya föreslagna kvarteret. Inom kvarteret Bastuberget finns det ingen översvämningsrisk vid klimatanpassat 200-årsflöde, enligt simuleringen.



Översvämningsytor
vid 200-års
klimatanpassat
flöde
Anderstorpaån.

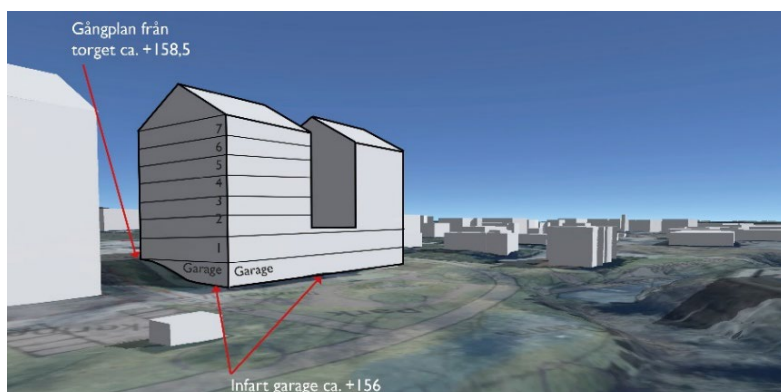
Förändringar. Översvämningsrisk Anderstorpaån

I detaljplanen föreslås det att i markplanen mot ån ska parkeringsgarage finnas inom båda exploateringskvarteren. Bostäder och centrumändamål föreslås finnas från markplanen mot torget och uppåt. Mellan marknivån mot ån och marknivån mot torget finns en nivåskillnad på ca 3 meter. Våningarna som ligger på marknivån mot torget (Storgatan) och uppåt bedöms inte vara påverkade av översvämningsrisken.

Vårdcentralens verksamhet kommer enligt intentionerna flyttas inom kvarteret Bastuberget. Vårdcentralen anses vara en samhällsviktig verksamhet som bör klara översvämningar, även vid högsta flöden. Samma gäller för transporter till och från vårdcentralen. Översvämningsskartering vid högsta flöde Anderstorpaån ska redovisas i detaljplanens granskningskede, men bedömningen är redan i detta skede att endast garagen kommer riskera översvämmas, även vid högsta flöde i ån. Nivåskillnaden på ca 3 meter mellan markplan mot ån och markplan mot torg bedöms som tillräckligt för att lokalerna och verksamheterna i markplan mot Storgatan och uppåt ska klara sig. Transformatorstationen som ligger inom norra delen av planområdet ligger inom översvämningssonen. Den kommer behöva skyddas mot potentiella framtida översvämningar eller alternativt flyttas.

Åtgärder mot översvämning vid 200-årsflöde. Alternativ 1

En möjlig lösning mot översvämning kan vara att låta marken att översvämmas i en "översvämningsspark" och utföra sockeln på fasaden mot ån översvämningssäker. Grönytor, park, vägar med alternativa förbifartsmöjligheter, gång- och cykelvägar, gång- och cykelbroar och även parkeringsytor anses kunna låtas tillfälligt översvämmas. Golvhöjden i markvåningen mot ån byggs ovan simulerade vattennivåer, för att undvika inträngande vatten och skador på byggnaden. Enligt modellen ligger vattennivån på +156m vid byggnaden vid ett 200-årsflöde. Markanvändningar såsom centrum, bostäder, garagevåning, torg, E infrastruktur och primära väg måste byggas ovan +156m. Med detta alternativ hindras inte vatten från att svämma över planområdet, utan bebyggelser anpassas till översvämningssnivån. Därför har det ingen inverkan på åns flödessituation uppströms eller nedströms. Marken ska lutas bort från byggnaden norrut mot ån, för att leda bort vattnet.



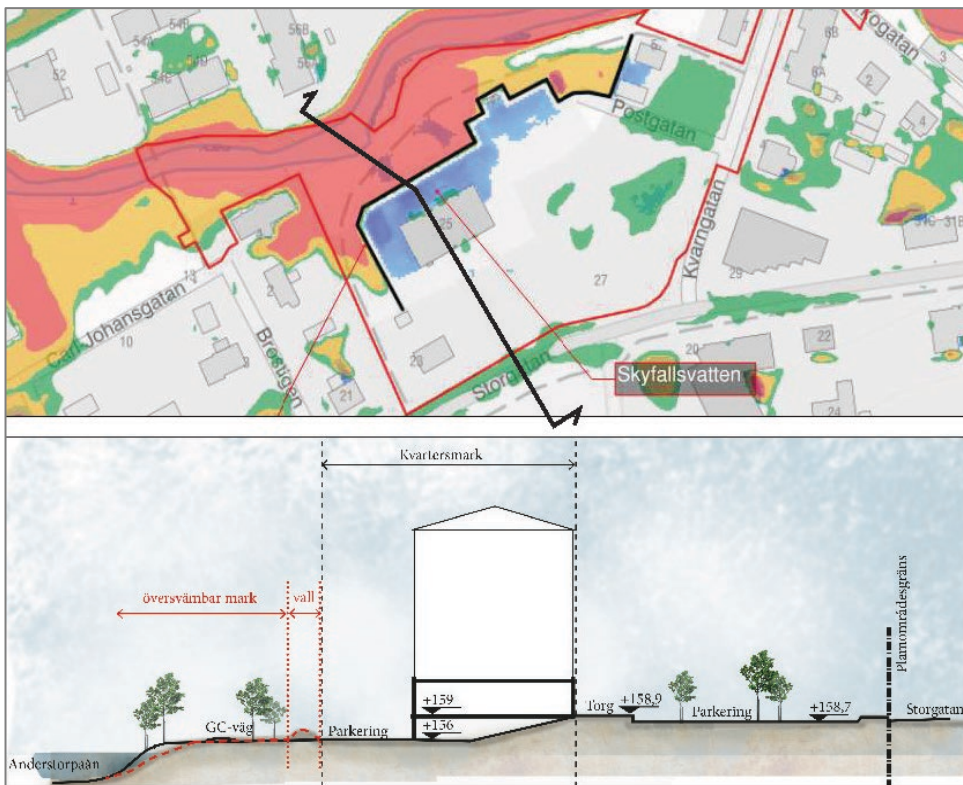
Våningsplan i det föreslagna kvarteret där vårdcentralen ligger idag. Garage i markplanen mot ån.

Åtgärder mot översvämning vid 200-årsflöde. Alternativ 2

En annan möjlig åtgärd kan vara att bygga en jordvall som håller vattnet utanför kvarteretsmarken, se exempel i figur nedan. Vallen måste byggas med en krönhöjd på ca +157m. Samtidigt bildar invallningen ett instängt område där regnvatten/skyfallsvatten kan samlas. Dessutom ligger grundvattennivån

1,3m under markytan i närheten till den föreslagna vallen. Grundvattennivån kan stiga ännu mer vid höga flöden i ån och det finns risk att det tränger in i området genom läckage under vallen. Därför innebär denna lösning att det måste skapas avrinningsvägar så att vattnet som samlas innanför vallen ska kunna avledas till recipienten. Pumpning kommer behövas.

En simulering togs fram på områden uppströms och nedströms planområdet, efter skyddsåtgärden enligt alternativ 2. Översvämningssituation uppströms samt nedströms ändrades inte efter åtgärderna, men flödes hastigheten ändrades på två platser som ligger uppströms och nedströms, vilket innebär att erosionsrisken ökar på dessa platser.



Översvämningssytor vid 200-års klimatanpassat flöde Anderstorpån. Som möjlig åtgärd: en vall runt kvartersmarken. Skyfallsvatten samlas innanför vallen och behöver pumpas ut.

Alternativ 1 bedöms ha bättre förutsättningar och effekter, jämfört med alternativ 2. Alternativ 1 säkerställer att viktiga verksamheter skyddas mot översvämning och skyfall, utan effekter nedströms eller uppströms planområdet. Alternativ 1 är även mer kostnadseffektiv.

Åtgärder mot översvämning från Anderstorpån vid höga flöden ska utredas och adekvata skyddsåtgärder vid 200-årsflöde samt högsta flöde ån ska säkerställas i detaljplanen inför detaljplanens granskningskede.

Energi

I området har EON Energidistribution elkablar i mark. Matarkablarna ligger i den norra delen, inom parken. Där finns en transformatorstation.

Serviskablar kopplar till samtliga byggnader inom planområdet.

Nordion Gas har gasledningarna i marken inom planområdet utmed Storgatan och till befintliga vårdcentralens byggnad. Ledningarna korsar huvudparkeringssytan och kopplar till byggnaden via servisledning.

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

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

Förändringar

Elledningarna från EON Energidistribution kommer fortsätta ligga kvar inom allmän platsmark. Ledningarna bedöms i detta skede inte behöva flyttas. I granskningsskedet kommer det redovisas på vilket sätt kommer transformatorstationen skyddas mot översvämningsrisk från ån/ flyttas.

Gasledningarna från Nordion Gas kommer fortsätta ligga inom allmän platsmark "gata", "torg" samt kvartersmark "P". Ledningarna bedöms i detta skede inte behöva flyttas. Ledningsrätt finns för gasledningarna inom trottoaren samt de som korsar fastigheten Anderstorp 9:278.

Fjärrvärmeledningarna från Gislaved Energi kommer fortsätta ligga inom allmän platsmark "torg" samt "park". De kommer inte behöva flyttas.

Skanova servisledningar inom planområdet som ligger inom framtida kvarteret Bastuberget kan komma behöva flyttas.

Konsekvenser

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

Återvinning och avfallshantering

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

7. Miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

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

Förändringar och konsekvenser

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

Vatten

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

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

Förändringar. Konsekvenser

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

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

Omgivningsbuller

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

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

För bostäder gäller Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (*Svensk författningssamling, förordning 2015:16 med tillägg 2017*). I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik och vägar. Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

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

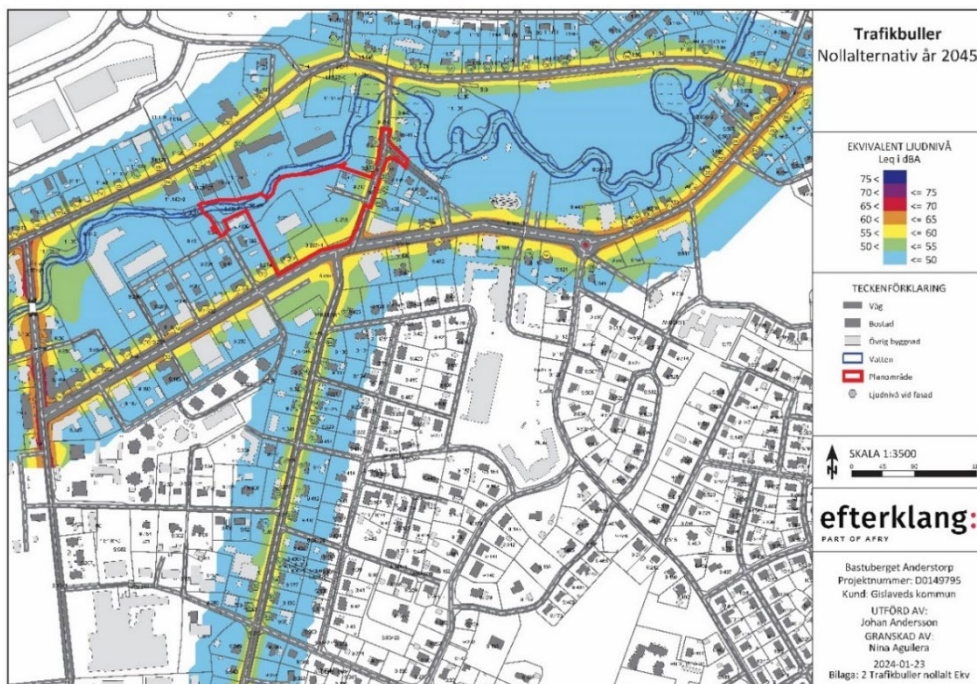
Förändringar

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

eftersom det motsvarar ett framtidsfall där inget har byggts inom planområdet och inkluderar andra aspekter som påverkar trafiksituationen i Anderstorp fram till år 2045.

Befintliga bostäder

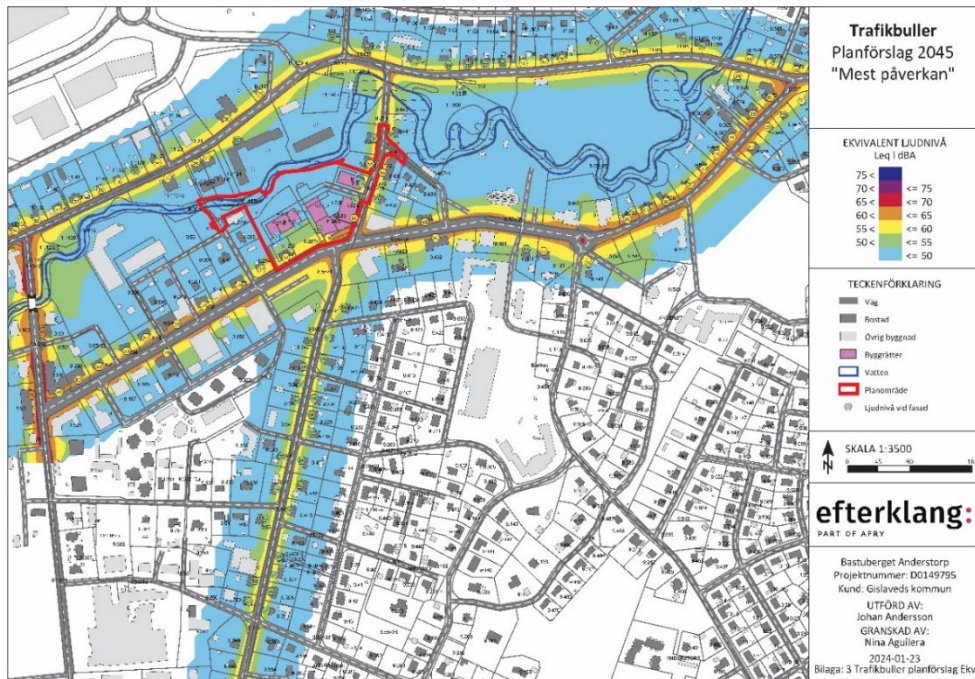
Eftersom trafiken ökar så kommer också den ekvivalenta ljudnivån att öka, dock marginellt. Befintliga bostäder längs med gatunätet i Anderstorp beräknas få en viss ökning av ekvivalent ljudnivå till följd av trafik kopplad till exploateringen. Ökningen jämfört med nollalternativet är på ca 0 - 1 dB beroende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



Trafikbuller nollalternativ år 2045

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

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

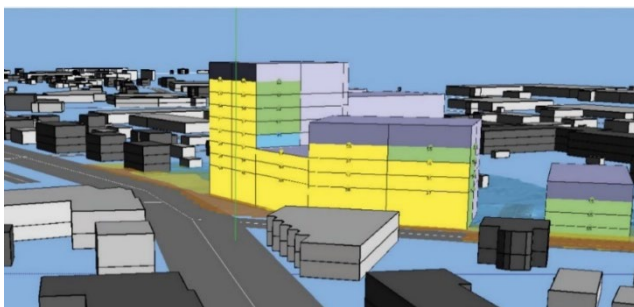


Trafikbuller efter exploateringen, "mest påverkan scenario" år 2045

Planerade bostäder inom planområdet

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

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



Vy ur beräkningsmodellen med ekvivalenta ljudnivåer vid Bastubergets fasader.

Konsekvenser

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

Översvämningsrisker

Risk för översvämning vid skyfall finns inom planområdet, inom mark planlagd som allmän platsmark park, respektive kvartersmark "P". Risk för översvämning från Anderstorpaån vid 200-årsflöde finns inom nordvästra delen av planområdet (se mer under kapitel "Dagvatten"). Funktioner som bedöms behöva klara beräknad högsta flöde ån är vårdcentralen och transformatorstationen. Funktioner som ska klara 200-årsflöde är bostäder och centrumfunktionerna. Funktioner som får tillfälligt översvämmas bedöms vara parken, parkeringsplatser, infrastruktur med alternativa förbifartsmöjligheter samt parkeringsgarage.

Förändringar

De kombinerade effekterna av översvämning från ån med översvämning orsakad av skyfall behöver åtgärdas. Parken får tillfälligt låtas översvämmas och utgöra infiltrationsyta och fördröjningsyta. Vattenskador på byggnader samt vattenintrång ska motverkas med höjdsättning av marken närmast byggnader och avledning av vattnet till grönytor. Eventuella instängda områden ska åtgärdas genom skapandet av avrinningsmöjligheter mot recipienten. Negativa effekter nedströms och uppströms planområdet ska undvikas. Åtgärder mot översvämning från Anderstorpaån ska säkerställas inför detaljplanens granskningsskede. (se mer under kap. Dagvatten är det redovisas olika åtgärdsalternativ).

Skyfallsvatten som tränger in i planområdet ska ledas till Anderstorpaån via befintliga och förstärkta avrinningsvägar. Nya svackdiken föreslås anläggas utmed gång- och cykelvägar. Dessa kommer säkerställa hantering av dagvatten vid vanligt återkommande regn samt utgöra skyfallsväg mot recipienten vid extrem nederbörd.

Konsekvenser

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

Förorenad mark

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

Historik

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

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

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

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

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

Omgivning

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

Tidigare undersökningar

I. Niras Sweden AB 2013 (Anderstorp 9:273 och 9:287) genomförde en översiktlig miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten under 2013 i syfte att upprätta en markundersökningsrapport och med resultatet av undersökningen genomföra en riskklassning enligt MIFO fas 2 av fastigheterna. Vid de genomförda undersökningarna påvisades flertalet föroreningar såväl ytligt som djupt. Såväl tungmetaller som PAH:er påträffades över större delen av undersökningsområdet. Cyanid påträffades i

fyra av fem grundvattenrör och klorerade lösningsmedel påträffades i två av fem grundvattenrör. Inom undersökningsområdet bedömde Niras att s.k. ”hot spot”, med höga halter av föroreningar, fanns vid två provpunkter. Fastigheten 9:273 klassades till riskklass 3 och fastigheten 9:287 klassades till riskklass 2 enligt MIFO fas 2.

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

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

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

5. Golder Associates AB (2007) (Anderstorp 9:313) genomförde en miljöteknisk markundersökning på fastigheten. Provtagning utfördes i sju punkter varav fyra för jordprovtagning och tre för grundvattenprovtagning. Inga petroleumföroreningar påträffades i jord eller grundvatten och samtliga byggnader tillhörande bensinstationen är rivna och cisternerna borttagna. Objektet finns med i Länsstyrelsens EBH-databas och uppdaterats 2020-09-15 till status: Inventering avslutad – ingen åtgärd. Objektet har riskklass 4, med motivering utifrån utförd undersökning: *Resultaten föranleder, enligt Golder, inga ytterligare undersökningar/ åtgärder eftersom någon petroleumförorening inte påträffats och samtliga installationer är rivna.* Provtagning (2023) i ett grundvattenrör direkt utanför fastighetens nordvästra hörn har inte heller visat några indikationer på oljeförorening grundvattnet nedströms fastigheten.

6. WSP Environmental 2003 (Anderstorp 9:54). Fastigheterna Anderstorp 9:53 och 9:54 har genomgått schaktsaneringar (år 2001 resp. 2003) ner till dåvarande mindre känslig markanvändning med grundvattenskydd (MKM GV). Schaktsanering utfördes med avseende på tungmetaller (zink, bly, järn, kadmium, koppar, krom) och cyanider ned till 154 m.ö.h. (<2 m under markytan). Sanering på större djup bedömdes vara för kostsamt och

exponeringsriskerna små, varför förorenat jordmaterial (lera) kvarlämnades. Schakterna återfylldes med uppschaktade massor som klarade kravet för MKM GV och ovanpå detta tillfördes ren sand. Den kvarvarande restföroreningen bedömdes vara mycket begränsad i utbredning och volym. Vid undersökningar inför och i samband med saneringarna analyserades inga prover med avseende på klorerade lösningsmedel.

7. Vatten och Samhällsteknik (VOS) 2019-2020 (Anderstorp 2:973, 9:287 och 9:233). Under våren 2019 genomfördes en trädvedsprovtagning i 16 träd längs Anderstorpaåns södra strandkant från västra delen av fastigheten Anderstorp 9:56 till östra delen av Anderstorp 9:287. Vedkärnorna analyserades på laboratorium med avseende på klorerade lösningsmedel och dess nedbrytningsprodukter. Inga halter kunde påvisas över rapporteringsgränsen i något av proverna. Metoden används som screeningmetod för att påvisa eventuella flyktiga föroreningar i grundvattnet. Under 2020 utförde VOS miljötekniska markundersökningar i två omgångar av jord, grundvatten, ytvatten (Anderstorpaån) och porgas inom det aktuella området. Undersökningarna har redovisats i två separata rapporter, en för det planerade parkområdet mellan ån och vårdcentralen och en för området närmast Storgatan och Kvarngatan. Samarbetade planscher redovisades i samband med att provtagningsplanen togs fram för den kompletterande undersökningen utförd 2023. Jordanalyser (metaller och PAH) redovisades för varje halvmetersnivå och en volymmodell för bedömda förorenade fyllnadsmassor norr om vårdcentralen togs fram. En riskbedömning gjordes för respektive delområde baserat bl.a. på framtagna platsspecifika riktvärden. Vid en sammantagen riskbedömning bedömdes att det finns ett behov av riskreduktion i området mellan den befintliga vårdcentralen och ån för att framför allt säkerställa markekosystemets funktion i marklagren 0-1,5 m men även för att reducera den teoretiska risken för exponering av föroreningar på nivån 0,5-1,0 m.u.my. Det bedömdes däremot inte finnas ett generellt behov av riskreduktion i området närmast Storgatan/Kvarngatan. Uppföljande grundvattenprovtagning har även utförts i två rör (PFAS och PAH samt tri) vid ett tillfälle våren 2022.

Fältundersökningar 2023

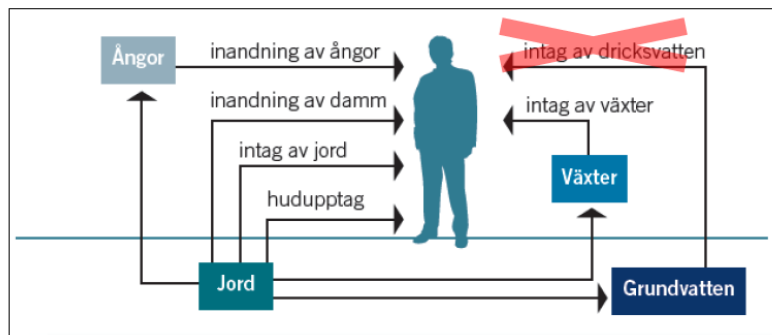
Fältundersökningar med provtagning av jord och bedömning av jordlagerföljder (29 punkter), grundvattenprovtagning (11 punkter), provtagning av porgas (8 punkter), provtagning av inomhusluft (2 punkter) samt av dricksvatten (1 punkt) har utförts av VOS under augusti månad 2023. Provpunkternas lägen har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

Val av parametrar för analys har baserats i huvudsak på uppgifter från tidigare verksamheter och tidigare undersökningar.

Bedömningsgrunder

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

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



Exponeringsvägar beräkningen för PSRV jämfört med NV:s generella riktvärdesmodell för hälsorisker.

Resultat kompletterande undersökning 2023. Analysresultat jord.

Fyllnadsmassor bestående av främst sand, silt och/eller grus påträffades i samtliga borrhull förutom en punkt. I 17 provpunkter noterades inslag av avfallsrester såsom tegel och/eller asfalt i fyllningen, i sex punkter noterades slagg och/eller gjutsand och i en punkt noterades betong. Även mindre mängd metall påträffades i tre punkter samt doft av olja i en punkt. Av sammanställningen i miljötekniskundersökningen framgår att halter \geq generella KM-riktvärden eller PSRV har påvisats i 27 av 61 analyserade prover fördelat på 19 av de 29 jordprovpunkterna från år 2023. Ämnen som uppmätts i halter som överstiger KM-riktvärden eller PSRV i minst ett samlingsprov är tungmetallerna arsenik, barium, bly, kadmium, kobolt, koppar, kvicksilver, nickel och zink samt alifater C16-C35, aromater C10-

C16, aromater C16-C35, PAH-M och PAH-H. Lägre halter, under KM/PSRV-riktvärden, har påvisats avseende flertalet analyserade metaller i samtliga punkter, avseende alifater/aromater i 13 punkter samt avseende PAH:er i 22 punkter. Övriga analyserade ämnen, BTEX och PCB har inte detekterats i halter över laboratoriets rapporteringsgränser.

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

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

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

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

Föroreningssituationen

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

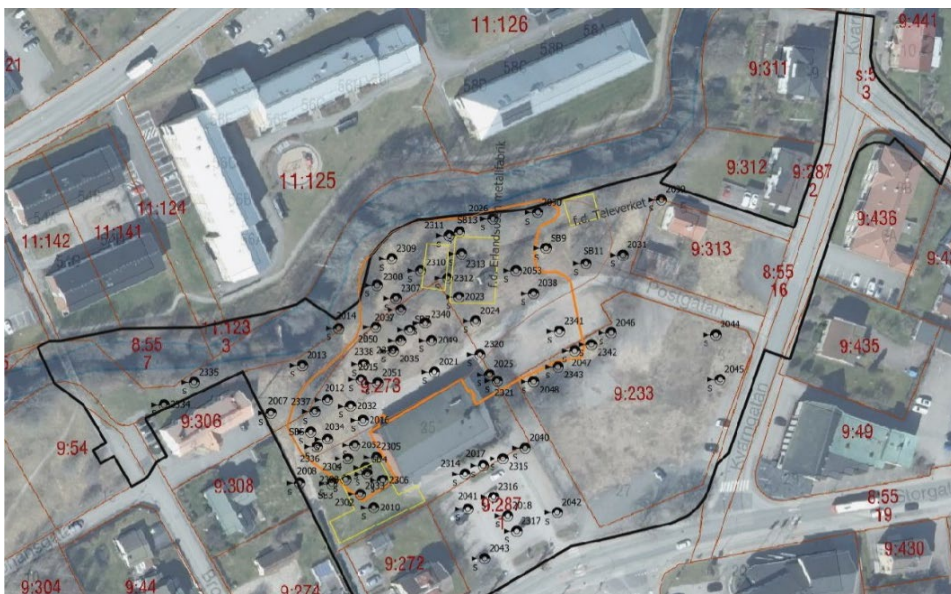
Grundvattenpåverkan bedöms vara relativt liten inom det undersökta området. Utifrån erhållna resultat bedöms inte de påträffade markföroreningarna påverka vare sig ytvattenförekomstens (Anderstorpån)

eller grundvattenförekomstens (Gislaved-Alabo) status. Någon anmärkningsvärd förekomst av klorerade ämnen i grundvattnet har inte kunnat påvisas i undersökningarna. Ingen betydande hantering av klorerade lösningsmedel bedöms därmed ha förekommit i de historiska industriverksamheterna på platsen.

Samtliga mätningar i medierna porgas, inomhusluft, dricksvatten och ytvatten i den genomförda undersökningar visar på låga (under aktuella bedömningsgrunder) eller ej detekterbara halter av föroreningar. Ingen påverkan har således kunnat ses från historiska industriverksamheter på platsen eller från tillförda förorenade fyllnadsmassor.

Föroreningens utbredning

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

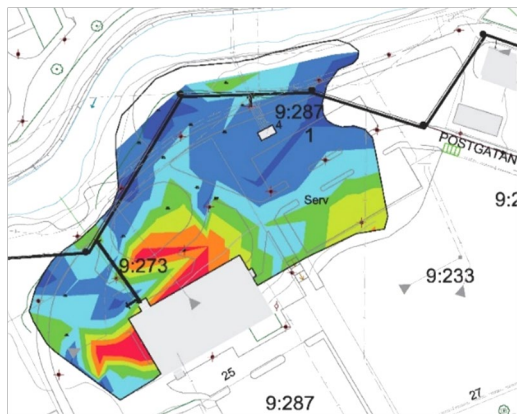


Bedömd utbredning av förorenade fyllnadsmassor inom planområdet (orange linje)

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

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

Föroreningsmängden bedöms vara mycket begränsad. Baserat på bedömt djup för fyllnadsmassor/omrörda massor i respektive provpunkt har en volymsmodell tagits fram för det förorenade området, se figur nedan.



| Volymtabell | | |
|-------------|-------|-------|
| Färg | Min Z | Max Z |
| ■ | 0.00 | 0.50 |
| ■ | 0.50 | 1.00 |
| ■ | 1.00 | 1.50 |
| ■ | 1.50 | 2.00 |
| ■ | 2.00 | 2.50 |
| ■ | 2.50 | 3.00 |
| ■ | 3.00 | 4.30 |

Volymmodell för de förorenade massorna

Av de ämnen som påvisats i halter över PSRV räknas arsenik, bly och PAH som ämnen med mycket hög farlighet. Farligheten för koppar och nickel bedöms som hög och farligheten för zink anses vara måttlig.

Föroreningens spridning

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

Den övergripande föroreningssituationen för planområdet kan sammanfattas med:

Tungmetaller och PAH:er har påträffats i större delen av området mellan ån och den befintliga vårdcentralen samt närmast väster om vårdcentralen. Föroreningarna finns i huvudsak i fyllnadsmassorna som bedöms vara generellt förorenade. Föroreningarna finns främst på nivån 0–1,5 m.u.my., men lokalt har djupare föroreningar påträffats.

- De förorenade massorna är mycket heterogena. Uppmätta halter och representativa halter för hela området har inte varit möjligt att beräkna. Bly, koppar och PAH-H är de dominerande föroreningssparametrarna.
- Skydd av markmiljön, intag av jord eller intag av växter är styrandeparametrar för PSRV för de dominerande föroreningarna och följande risker kan identifieras:

- Föroreningsnivån avseende tungmetaller (främst Pb, Cu, Ni och Zn) och PAH-H innebär troligen en viss risk för markmiljöecosystemet vilket också indikeras av resultaten av genomförda ekotoxikologiska tester.
- Risk för exponering av föroreningar vid intag av jord eller intag av växter inom det avgränsade förorenade området bedöms i praktiken inte vara så stor men kan inte uteslutas.

Merparten av fyllnadsmassorna mellan vårdcentralen och Storgatan/Kvarngatan är inte förorenade. Enstaka mindre punktkällor förekommer och föroreningsmängden bedöms vara mycket begränsad.

Utförda undersökningar visar på att grundvattenpåverkan bedöms vara relativt liten inom det undersökta området. Enstaka halter över bedömningsgrunderna har uppmätts avseende PAH:er och PFAS.

Spridningen av föroreningar till Anderstorpaån bedöms vara liten eller måttlig baserat dels på utförda grundvattenanalyser, dels på genomförda lakttester i tidigare utredning.

Risk för påverkan på underliggande grundvattenförekomst kan inte uteslutas men merparten av det lokala grundvattenflödet antas strömma direkt mot närrecipienten. I den mån föroreningar skulle nå det djupare grundvattnet är utspädningsfaktorn mot den teoretiska uttagsmöjligheten så stor att skydd av grundvatten inte är en styrande parameter för någon förorening inom området. I praktiken ligger dessutom närmaste dricksvattentäkt ca 7 km uppströms.

Den sammantagna riskbedömningen innebär att det bedöms finnas ett behov av riskreduktion inom det sammanhängande området med förorenade fyllnadsmassor för att framför allt säkerställa markekosystemets funktion men även för att reducera den risken för exponering av föroreningar via intag av jord eller växter på nivån 0-1,0 m.u.my.

Återstående osäkerheter:

- Föroreningssituationen i jord under den nuvarande vårdcentralen har inte kunnat undersökas och är därför oklar.
- De enstaka mindre punktkällorna i provpunkterna på den befintliga parkeringen framför vårdcentralen är inte avgränsade i detalj men föroreningsmängden bedöms vara mycket begränsad. Punktkällorna ska kunna hanteras genom miljökontroll i samband med entreprenad.
- Förorenade fyllnadsmassor med halter över gränsvärde för farligt avfall är inte avgränsade och lakttester är inte utförda på massor med de högsta halterna.

Förändringar. Övergripande åtgärds mål

Området ska kunna utnyttjas för bostadsändamål. Eventuella risker för de boende från föroreningar i mark och grundvatten ska vara på lågrisknivå. Yt- och grundvattenförekomsterna ska inte påverkas negativt. En fungerande

markmiljö ska återskapas (markens ekologiska funktion). Skyddsnivån i marken ska motsvara en nivå där marken kan uppfylla de funktioner som förväntas vid planerad användning av området och för att skydda miljön. Med utgångspunkt i långsiktighet och hållbarhet bör indelning med skilda krav på olika djup eller i plan undvikas så långt det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt eftersom det kan vara svårt att bedöma riskerna för kvarlämnade föroreningar i ett långtidsperspektiv.

Tänkbara åtgärdsalternativ

1. Schaktning och borttransport av all föroreningskälla (maxalternativet)

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

2. Övertäckning med naturliga jordar eller konstgjorda material

Det primära syftet med denna metod är att minska exponeringsvägarna, främst för de människor som vistas i området. Till pluseffekterna hör även att förorenings-spridningen ner till grundvattnet minskar eftersom en del av nederbördsmängden leds bort. Övertäckning kan innebära ett skyddande lager av rena jordmassor eller ett skyddande, tätande och avgränsande lager med exempelvis geomembran. Förorening har påträffats i ytan eller mycket ytligt inom hela det avgränsade området. En övertäckning med skyddande lager skulle därmed i princip behöva läggas på befintlig markyta. Övertäckningen skulle behöva konstrueras med lutningar för att säkerställa avrinning från området och den framtida markanvändningen på täckningen skulle behöva begränsas för all framtid. Vidare skulle skyddet av mark och grundvatten endast delvis förbättras då föroreningen skulle tillåtas ligga kvar på samma plats. Skydd av markmiljö och grundvatten är styrande för flera av de förorenade ämnen som påträffats. I praktiken skulle alternativet motsvara att en mindre "deponi" anläggs i direkt anslutning till framtida bostadsbebyggelse.

3. Schaktning och jordtvättning in situ

Jordtvätt används i första hand på massor som har grävts upp varför denna metod måste kombineras med urschaktning och återfyllning. Fördelen är att kostnader och negativa effekter från transportarbetet delvis kan undvikas. Jordtvätt är även särskilt lämpligt för metaller. Restprodukten behöver transporteras bort för att deponeras.

Undersökningarna har visat att jordmaterialet på platsen är mycket heterogent. De uppschaktade fyllnadsmassorna behöver därmed i stor utsträckning sorteras inför jordtvätten. Sorteringen är utrymmeskrävande och kommer i sig att innebära en spridningsrisk via exempelvis damning. Det finns en uppenbar risk att det i praktiken endast är en begränsad volym av de förorenade massorna som kan tvättas.

4. En partiell urgrävning med övertäckning med naturliga jordar

En kombination av ovanstående metoder skulle vara tänkbart, till exempel att gräva ur det översta lagret av föroreningar. Den kvarvarande djupare föroreningen skulle kunna lämnas kvar och övertäckas med rena återfyllnadsmassor. Ett rimligt krav för en sådan åtgärd är att det skyddande lagret är minst en meter mäktigt. Kravnivån är ett generellt antagande utifrån bland annat risken för fysikalisk påverkan från människor och djur, djup för växternas rotsystem samt tjäldjup.

Grundvattennivån skulle kunna begränsa nyttan med att gräva djupare. Schakt under grundvattenytan medför kostnader med transportarbete och länsvattenhantering och även en ökad risk för föroreningsspridning.

Förslag till åtgärder

Den åtgärd som bedöms rimlig och som föreslås är en partiell urgrävning med övertäckning med naturliga jordar. Urgrävning utförs ner till grundvattenytan. Resterande förorenad jordvolym lämnas kvar. Det urgrävda området återfylls med tillförda jordmassor så att minst en meters mäktighet finns till den lämnade förorenade jordvolymen. Uppschaktning av massor samt lastning av massorna på lastbil och borttransport från saneringsområdet föreslås utföras i en följd. Samtliga schaktmassor som uppkommer inom projektet förutsätts transporteras till avfallsanläggningen Flishult i Vetlanda. Där kan materialet sorteras, behandlas, provtas och eventuellt återanvändas som konstruktionsmaterial.

Vissa mindre delvolymmer av fyllnadsmaterialet bör särskiljas i samband med urschaktningen:

– Den översta vegetationsjorden inom vissa delområden bedöms kunna tas av som ett separat skikt i inledande skede. Bedömning är att denna volym utgör cirka 700 m³. Den avtagna volymen måste provtas enhetsvis då undersökningar har visat att även det ytliga mullskiktet lokalt kan innehålla

halter över PSRV främst med avseende på Cu, Zn och PAH-H.

Provtagningsresultaten får avgöra om och hur massorna kan användas.

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

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

Saneringens tillvägagångsätt

Rivning av asfalts-, sten-, och platt-ytor utförs. Plattor sparas för återanvändning. Staket demonteras. Rövning eller provisorisk omplantering av buskar utförs. Större träd tas ner. Separat schakt utförs för att särskilja ett översta skikt av uppenbart tillfört krossmaterial till överbyggnadslager under hårdgjorda ytor eller i ledningsgravar. Avbaning utförs av mulljord med hög TOC-halt. Fyllnadsjord med föroreningshalt som överstiger PSRV schaktas ur inom hela det avgränsade området. Samtliga massor innanför den bedömda utbredningen av förorening ska hanteras som förorenad jord och transporteras bort. En riktad urgrävning utförs vid de på förhand utpekade punkterna med jordmassor med föroreningshalt över gräns för farligt avfall. Återfyllning utförs med rena massor. Marknivån återställs.

En skyddsvärd ek växer vid den västra gränsen till det föreslagna saneringsområdet. Enligt riktlinjer för skydd av träd vid grävarbeten bör schakt inte utföras inom kronans dropplinje.

Utredda åtgärdsalternativ

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

Alternativ B (undantas schakt under grundvattenytan). Arbetena ska planeras på sådant sätt att de utförs när grundvattennivån är som lägst, vilket generellt inträffar i slutet på det hydrologiska året, dvs. i augusti-september. Bedömda kostnader ligger på ca 12 300 000 kr.

Alternativ C (samma som B, med uteslutande av de fyllnadsmassor som ligger under ledningarna runt transformatorstationen). Urgrävningen begränsas av transformatorstationen och ledningarna. Säkerhetsavstånd om en meter samt schaktslänt har antagits. Alternativet innebär att jordmassor under grundvattenytan lämnas kvar. Bedömda kostnader ligger på ca 11 800 000 kr.

Sammanfattning av förslag och rekommendationer för fortsatt arbete:

- Schaktsanering förordas. I första hand partiell urgrävning ner till grundvattenytan med övertäckning med naturliga jordar. Hel urgrävning enligt maxalternativet kan också övervägas.
- Föroreningen har konstaterats vara heterogen och det kommer därför bli svårt att dela in området i olika enhetsvolym. Kompletterande undersökningar i syfte att avgränsa konstaterade föroreningar med halter över gränsvärde för farligt avfall skulle kunna göras. Samt en förtätning av provtagningen inom den asfalterade parkeringen i öster där föroreningens beskaffenhet skiljer sig något åt.
- I samband med rivning av den nuvarande vårdcentralen ska kompletterande undersökning utföras under befintlig byggnad för att ta reda på föroreningssituationen.
- Kompletterande undersökningar avseende TOC halt i jordlagrens översta skikt samt lakanalyser ska utföras på del av jord med högst föroreningsgrad.
- Regelbunden fortsatt kontroll av grundvattenytan samt en längre mätserie ska göras för hela förslagna åtgärdsområdet.
- Del av fastigheten Anderstorp 9:54 planläggs för pumpstation (användning E₂). En sanering har utförts till ca 2 m djup och åtgärdsområdet var dåvarande riktvärden för MKM GV (mindre känslig markanvändning med grundvattenskydd). Klorerade alifater ingick inte i undersökningarna. Anläggande av pumpstation kan medföra att förorenat grundvatten och massorna med förhöjda halter behöver hanteras.

Konsekvenser

Behandlingsåtgärder för förorenad mark ska utföras stegvis. I första steg kommer det avgränsade förorenade område åtgärdas. Efter detta område är åtgärdat, kan startbesked för kvarteret Bastuberget beviljas och ny bebyggelse utföras här. Vårdcentralens verksamhet ska kunna flyttas i den nya Bastubergets lokaler, vid behov. Efter flytten kan den befintliga vårdcentralens byggnad eventuellt rivas. Vid en ansökan om rivningslov ska en rivningsinventering lämnas till kommunen. Det ska redogöras för byggnadens uppbyggnad, historisk användning samt vilka material som identifierats och hur avfallsfraktionerna ska omhändertas. En undersökning ska utföras under befintlig byggnad och avhjälpande åtgärder för förorenad mark föreslås och genomförs vid behov. Att det finns en vårdcentral och tandvårdsklinik i den befintliga byggnaden medför även risk att kvicksilver kan finnas kvar i golvbrunnar och avloppsrör.

Med föreslagna åtgärder bedöms marken vara lämplig för det ändamålet som detaljplanen föreslår, utan konsekvenser på människors hälsa eller miljön. Planbestämmelse införs i plankartan om att startbesked inom kvartersmark med beteckning CB samt marklov inom delar av allmän platsmark "Gata"

och "Torg" inte ska beviljas förrän markförorening inom det avgränsade området avhjälppts. Marken med användningen E₂- pumpstation regleras med planbestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation förrän markförorening inom användningsytan avhjälppts. Grävning/schaktning inom det förorenade området ska föregås av samråd med miljömyndigheten.

Brand- och explosionsrisk

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

Farligt gods

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

Förutsättningar för räddningsinsats till planområdet

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

Konsekvenser

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

Verksamhetsbuller

I närheten av planområdet finns det inga verksamheter som orsakar störningar idag. Den föreslagna exploateringen bedöms inte heller orsaka störningar i form av verksamhetsbuller för omgivningen. Under genomförandet av byggnationen kan eventuella buller kopplade till bygget uppstå. Vid markarbeten som ger upphov till vibrationer ska en riskanalys upprättas vid byggsleden, som ska visa om och vilka åtgärder som krävs avseende markvibrationer.

8. Genomförandefrågor

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

Huvudmannaskap

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

Mark- och utrymmesförvärv

Ett markanvisningsavtal finns tecknat mellan kommunen och en extern exploatör i syfte att utveckla ett exploateringsområde som innefattar fastigheten Anderstorp 9:233 samt en mindre del av fastigheten Anderstorp 9:287. Genom markanvisningsavtalet ger kommunen exploatören ensamrätt om förvärv av marken samt att förbereda marken för exploatering i enlighet med aktuellt detaljplaneförslag. Fastigheten ska kunna upplåtas för ändamålen: bostäder, parkering, centrumändamål, handel, kontor, vård. Kvarteretsmarken ska enligt blivande detaljplan överlåtas med äganderätt.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen äger större del av marken som planläggs som allmän plats. En del av Kvarngatan ägs av en samfällighet. Inom privatägda fastigheterna Anderstorp 9:311 respektive Anderstorp 9:441 ligger små delar av Kvarngatan. Dessa delar regleras i aktuell detaljplan som allmän platsmark gata, vilket är i enlighet med nuläges användning. Det innebär att kommunen har rätt att lösa in marken efter aktuell detaljplan har fått laga kraft.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsinnehav

Marken inom planområdet utgörs av flera fastigheter som ägs av olika fastighetsägare och samfälligheter. Störst markinnehav inom planområdet hålls av kommunen, omfattningen kan utläsas i nedan kartbild.



Fastighetsbildningskarta. De rosa ytorna är mark i kommunens ägo. Markerat med blå är kvartersmarken efter planens genomförande. De skrafferade ytorna med röda linjer är tidigare privatmark som planläggs i aktuell detaljplan som allmän platsmark gata. Skrafferat med grönt är markanvisningsområdets avgränsning. Markerat med orange är x-området.

Fastighetsbildning

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

- Kommunen ska till exploatören för Bastuberget, med äganderätt, överlåta hela fastigheten Anderstorp 9:233 samt en mindre del av fastigheten Anderstorp 9:287. Parterna ska teckna ett marköverlåtelseavtal, som reglerar överlåtelsen av mark.
- Kvartersmarken på fastigheten Anderstorp 9:273 kan styckas av och bildas i egen fastighet, i syfte att utgöra en framtida exploateringsfastighet.
- Del av fastigheten Anderstorp 9:311 samt del av fastigheten Anderstorp 9:441 som utgör gata ska regleras i fastigheten Anderstorp 8:55.

- Del av fastigheten Anderstorp 9:54 där marken planläggs som E2 - område för pumpstation, kan styckas av och bli egen fastighet.
- Del av fastigheten Anderstorp 9:287 där marken planläggs som E1 - område för transformatorstation, kan styckas av och bli egen fastighet.

Konsekvenser

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

| <u>Fastighet</u> | <u>Fastighetsrättslig konsekvens</u> |
|----------------------------|--|
| Fastighet Anderstorp 9:233 | Fastigheten planläggs som kvartersmark med användning CB och säljs av kommunen till privat exploatör. Tillsammans med del av Anderstorp 9:287 kan bilda en ny fastighet i exploatörens ägo. |
| Fastighet Anderstorp 9:287 | En del av fastigheten planläggs som kvartersmark med användning E ₁ och kvarstår i kommunens ägo. Resten av fastigheten förblir allmän platsmark i kommunens ägo. Delen av fastigheten Anderstorp 9:273 som planläggs som allmän platsmark kan överföras till Anderstorp 9:287. |
| Fastighet Anderstorp 9:273 | En del av fastigheten planläggs som kvartersmark med användning CB och kan säljas av kommunen till privat exploatör. Den delen av fastigheten Anderstorp 9:273 som planläggs som allmän platsmark kan överföras till Anderstorp 9:287. |
| Fastighet Anderstorp 9:54 | En del av fastigheten planläggs som kvartersmark med användning E ₂ och kvarstår i kommunens ägo. Resten av fastigheten inom planområdet planläggs som allmän platsmark i kommunens ägo. |
| Fastighet Anderstorp 9:307 | Fastigheten kvarstår i kommunens ägo som allmän platsmark. |
| Fastighet Anderstorp 8:55 | Del av denna fastighet som ligger inom detaljplanområdet kvarstår i kommunens ägo som allmän platsmark samt vattenområde. |

| | |
|------------------------------|--|
| Fastighet Anderstorp 11:123 | Fastigheten kvarstår i kommunens ägo som allmän platsmark samt vattenområde. |
| Fastighet Anderstorp 9:272 | Fastigheten kvarstår i privat ägo. |
| Fastighet Anderstorp 9:313 | Fastigheten kvarstår i privat ägo. |
| Fastighet Anderstorp 9:311 | En del av fastigheten planläggs som allmän platsmark "gata" i syfte att reglera nuvarande användning, och kan efter detaljplanens genomförande lösas in av kommunen och överföras till närmsta geografiska kommunala gatufastigheten, t.ex. Anderstorp 8:55. |
| Fastighet Anderstorp 9:441 | En del av fastigheten planläggs som allmän platsmark "gata" i syfte att reglera nuvarande användning, och kan efter detaljplanens genomförande lösas in av kommunen och överföras till närmsta geografiska kommunala gatufastigheten, t.ex. Anderstorp 8:55. |
| Fastighet Anderstorp 9:436 | En del av fastigheten planläggs som kvartersmark för att reglera nuvarande användning. Den kvarstår i privat ägo. |
| Samfällighet Anderstorp S:8 | Del av samfälligheten som ingår i aktuell detaljplan planläggs som vattenområde, respektive allmän platsmark park och natur. Kommunen avser att köpa marken och samtal pågår med markägaren. |
| Samfällighet Anderstorp S:14 | Del av samfälligheten som ingår i aktuell detaljplan planläggs som allmän platsmark gata. Kommunen har intention att köpa marken och samtal pågår med markägaren. |
| Samfällighet Anderstorp S:5 | Del av samfälligheten som ingår i aktuell detaljplan planläggs som allmän platsmark gata. Kommunen har intention att köpa marken och samtal pågår med markägaren. |
| Fastighet Anderstorp 11:125 | Fastigheten kvarstår i privat ägo. |
| Fastighet Anderstorp 11:126 | Fastigheten kvarstår i privat ägo. Ett område inom denna fastighet planläggs som markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Kommunen ska se till att det skapas en rättighet att använda markreservatet. |

Regleringen av en del av privata fastigheter Anderstorp 9:441 samt Anderstorp 9:311 som allmän platsmark - gata innebär att dessa fastigheter minskar. Detta förändrar i sak inget mot dagens situation då dessa ytor redan är ianspråktagna som gatuytor. Detaljplanen säkerställer befintlig situation och befintliga bostäder på dessa fastigheter kommer kunna fortsätta som de gjort innan.

Regleringen av en del av privata fastigheten Anderstorp 9:436 som kvartersmark med användning BH innebär att aktuell detaljplan säkerställer att markytan som idag är planlagd som "gata" blir kvartersmark, vilket stämmer överens med nuvarande situation. Den befintliga bostaden på denna fastighet kommer kunna fortsätta som den gjort innan och fastigheten förblir i privat ägo som i dagsläge.

Servitut och ledningsrätt

Servitut och andra särskilda rättigheter finns upptagna i fastighetsförteckningen. Inom planområdet finns befintlig ledningsrätt för gasledningar samt avtalsservitut för kraftledning.

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

Inga u-områden regleras i detaljplanen för de befintliga ledningarna. Dessa kommer i stort sätt ligga kvar på samma ställen. Ansvaret för att trygga rättigheten för el-, fjärrvärme- och teleledningarna åvilar respektive ledningsinnehavare. Detta kan ske antingen genom ledningsrätt, servitut eller markavtal.

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik regleras på kvartersmark för bostadsändamål som ägs av Gislavedshus, på fastigheten Anderstorp 11:126. Markreservatet säkerställs i detaljplanen genom ett x-område.

Konsekvenser

Aktuell detaljplan innebär ingen ändring för avtalsservituten 06-IM2-99-6490 och 6491.1. Staketet i gränsen mot Anderstorp 9:287 behöver tas bort så att passage möjliggörs enligt servitutsområdet. Kommunen ombesörjer erforderlig flyttning av staketet, enligt avtalet. Detta stämmer med servitutets villkor. Den befintliga pumpstationen som ligger idag där ägaren till fastigheten Anderstorp 9:306 har rätt att nyttja mark för bilparkering på

fastigheten Anderstorp 9:307 kommer flyttas, vilket innebär inga ändringar för servitutets syften.

Kommunen ska se till att det skapas en rättighet att använda markreservatet på fastigheten Anderstorp 11:125. Detta markreservat införs i syfte att säkerställa allmännyttig gång- och cykeltrafik från den allmänna platsen "park" på fastigheten Anderstorp 11:123 till den allmänna platsen "park" på fastigheten Anderstorp 9:287.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Åtgärder för att avhjälpa markföroreningarna ska utföras först. Marken återställs sedan till rimliga detaljprojekterade nivåer och grovterrasseras för framtida bebyggelse eller grönområde.

Dagvattenanläggningarna samt åtgärderna mot potentiell översvämning från Anderstorpån är tekniska åtgärder som ska till för att planerad markanvändning ska vara lämplig. Dessa ska utföras med hänsyn till befintliga ledningar samt till erosionrisk vid åns kant. Skyddszonen utmed ån som detaljplanen säkerställer ska hållas fri från belastning med jordmassor, tyngre trafik och ska bibehållas planterad.

Kommunen kommer att anordna nytt dagvattendike längs cykelvägen inom parkområdet för att fördröja del av dagvattnet inom planområdet innan det ska ledas till ån. Svackdiket ska anläggas utanför skyddszonen markerat i plankartan med "skydd₁", dvs. utanför riskzonen för erosion.

Utförandet av bryggan vid åns kant ska göras med hänsyn till fjärrvärmeledningarna som ligger där, i åns fåra. Bryggan ska utföras så att erosionrisk tas hänsyn till och motverkas.

Utbyggnad allmän plats

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

Utbyggnad vatten och avlopp

Anslutning till vatten- och avloppsledningar finns i angränsande gator samt angränsande parkområde. De nya kvarteren kommer anslutas med ledningar inom kvartersmark till det befintliga allmänna vatten- och avloppsnätet.

Ekonomiska frågor

En exploatör har genom ett markanvisningsavtal med Gislaveds kommun tilldelats en yta inom detaljplaneområdet för att utveckla projektet Bastuberget. Kommunen tillsammans med exploatören ska svara för och

bekosta framtagandet av detaljplanen inklusive utredningar. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt tecknat planavtal. Utöver dessa bekostar exploatören även samtliga övriga utredningar och eventuellt detaljerade undersökningar som är direkt kopplade till föreslagen byggnation inom exploateringsområdet, samt samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom exploateringsområdet och lantmäteriförrättningen för eventuell avstyckning och fastighetsreglering.

Planekonomi

Kommunens intäkter kommer från försäljning av exploateringsområdet för Bastuberget enligt markanvisningsavtalet. För att bygga ut området kommer kommunen att ha kostnader för detaljplan, åtgärder för avhjälpning av förorenad mark, utbyggnad-, skötsel och drift av allmänna platser samt VA- och dagvattensystem. Saneringen ska göras efter att detaljplanen fått laga kraft och kommer innebära uppskattade kostnader för kommunen på ca 12-14 miljoner kronor.

Exploatören/ exploatörerna kommer bekosta byggnation av de nya bostadskvarteren och deras utemiljöer inom kvartersmarken.

Planavgift

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

Drift allmän plats

Kommunen är ansvarig för skötsel och drift av all allmän platsmark inom området. Kostnader för drift av dessa är kommunens tekniska avdelning ansvarig för.

Drift vatten och avlopp

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

Gatukostnader

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

Gång och cykelvägen som säkerställs genom markreservatet för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x-området) ska skötas enligt överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren Gislavedshus.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Tidsplan

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

Avtal

Kostnaden för detaljplanen tas ut via överenskommelseavtal mellan kommunens bygg- och miljöavdelning och kommunens kommunstyrelse (MEX). Det finns även plankostnadsavtal tecknat med en extern exploatör för en del av planområdet, exploateringsområdet Bastuberget.

Kulturvärden

Bevarandekrav

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

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Planens genomförande innebär prövning enligt miljöbalken (med avseende på föroreningar).

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

9. Samlad konsekvensbeskrivning av planens genomförande

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

Miljö- och hälsoaspekter

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

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

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

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

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

Riskerna för människors hälsa och miljön bedöms ha beaktats i detaljplanen. Åtgärder säkerställs för att befintliga markföroreningar avhjälpas innan nybyggnation så att området ska kunna utnyttjas för bostadsändamål. Eventuella risker för de boende från föroreningar i mark och grundvatten ska vara på lågrisknivå. Yt- och grundvattenförekomsterna ska inte påverkas negativt.

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

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

Sociala aspekter

Området ligger centralt inom Anderstorp, utmed huvudstråket Storgatan. Förtätning genom de föreslagna bostadskvarteren med lokaler i markplan kommer skapa mer befolkning som kommer röra sig och vistas där. Gång- och cykelkopplingarna mellan Storgatan, Ågatan och längs Anderstorpaån kommer skapa nya flöden inom området. Ån kommer vara mer synlig och området mer välbesökt. Grönområdena längs ån kommer få karaktären av en välskött stadspark. Detta kommer öka känslan av trygghet inom området. Tillgängligheten för oskyddade trafikanter främjas genom utbyggnad av gång- och cykelinfrastruktur.

Bastuberget är tänkt som ett flergenerationsboende där bostäder riktade mot seniorer blandas med barnfamiljer och unga vuxna. Ett varierat område med liv och rörelse kan skapas. Aktiverade innergårdar skapar också trygghet i kvarteret.

Barnperspektiv

Vid framtagandet av visionsområdet Bro till bro för Anderstorp har medborgardialoger genomförts med olika fokusgrupper, bland annat barn och unga. I dessa dialoger har önskemål bland barnen varit främst grönytor och cykelvägar längs ån. Andra önskade sig sportytor, skatepark, basketplan och lekplats i anslutning till Anderstorpaån. Majoriteten tyckte att det är mycket viktigt att kunna känna sig trygga i området.

Förändringar. Konsekvenser.

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

10. Detaljplanens regleringar

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



GISLAVEDS KOMMUN

SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Gislaveds kommun, 332 80 Gislaved

BESÖKSADRESS Storgatan 1 TELEFON 0371-810 00, kontaktcenter

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