

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

UTLÅTANDE

Inledning

Samhällsutvecklingsnämnden beslutade den 21 mars 2023 att ge planenheten i uppdrag att upprätta detaljplanen genom utökat planförfarande.

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

Den 18 april 2023 beslutade samhällsutvecklingsnämnden att låta sända ut förslag till detaljplan på samråd. Samrådet varade mellan 21 september – 31 oktober 2023. Myndigheter, sakägare och berörda informerades skriftligen och annonsering om samrådet med inbjudan till samrådsmöte gjordes i ortstidningarna.

Den 20 maj 2024 beslutade samhällsutvecklingsnämnden att låta ställa ut förslag till detaljplan för granskning. Myndigheter, sakägare och berörda informerades skriftligen och annonsering om utställningen gjordes i ortstidningarna. Förslaget till detaljplan har funnits utställt för granskning under tiden 27 maj - 23 juni 2024.

Skriftliga yttranden inkomna under granskningstiden

Lantmäteriet	2024-06-20	1
Länsstyrelsen Jönköpings län	2024-06-10	ingen erinran
Försvarsmakten	2024-06-03	ingen erinran
Vattenfall Eldistribution AB	2024-06-13	ingen erinran
Svenska kraftnät	2024-05-24	ingen erinran
Luftfartsverket	2024-06-20	-
Utbildningsnämnden	2024-06-12	2. ingen erinran
Socialnämnden	2024-06-20	3. ingen erinran
Kommunstyrelsen	2024-08-15	4. ingen erinran
Bygg- och miljönämnden Gislaved-Tranemo	2027-08-27	5. ingen erinran
Yttrande 1	2024-06-04	6
Yttrande 2	2024-06-10	7
Yttrande 3	2024-06-24	8

Nedan redovisas synpunkter följt av kommentarer. För fullständiga formuleringar hänvisas till respektive skrivelse, som finns tillgängliga på Bygg- och miljöavdelningen, Gislaveds kommun.

I. Lantmäteriet

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

Kommentar:

Teckenförklaringen på plankartan har kompletterats med text om vilka planbestämmelser som avgränsas av sekundära egenskapsgräns.

OKLARA FASTIGHETSGRÄNSER SOM BERÖR PLANEN

Kommunen anger i samrådsredogörelsen att de fastighetsgränser som berör planen inte har återfunnits. Lantmäteriet vill därför påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränserna visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsernas rätta lägen är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Om en fastighetsgräns är juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge.

Kommentar:

Kommunen har gjort många inmätningar av närliggande fastighetsgränser och levererat dem inom DRK-avtalet. Fastighetsgränserna i området bedöms därför hålla god kvalitet. Även om kommunen inte hittat fastighetsgränser för Folkparken 1, så bedöms de också vara av god kvalitet. De kommer från en avstyckning från 1976 som innehåller andra gränsmarkeringar i området där kommunen har varit, kontrollerat och mätt in gränser.

ILLUSTRATION STÄMMER INTE MED PLANBESTÄMMELSERNA

I illustrationen på sidan 9 i planbeskrivningen syns att ett sammanhängande parkområde omfattar hela norra delen av planområdet. I plankartan är det dock utlagt kvartersmark R på delar av detta område. Det blir missledande att ha en illustration som strider mot vad planen tillåter.

Kommentar:

Illustrationen på sida 19 i planbeskrivningen visar en av många möjliga utformningar av simhallens byggnad. Inom kvartersmark med beteckning R kan även grönytor finnas i anslutning till bebyggelse. Texten "park" i illustrationen har dock tagits bort för att inte vara missledande. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare en illustration som visar ett annat möjligt genomförande av detaljplanen.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med text om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas. Planen följer föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning.

PLANEKONOMI

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får utgifter vid plangenomförandet.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med text om vilka instanser kommer få kostnader vid plangenomförandet.

2. Utbildningsnämnden

Yttrande gällande "Natur"

Utbildningsnämnden bifaller förslag till ställningstagande avseende natur och utemiljöer. Viktigt att man beaktar, skyddar och kompenserar aktivitetsytorna som kommer försvinna i och med att den nya simhallen byggs.

Kommentar: Noterat.

Yttrande gällande "Bebyggelse"

Utbildningsnämnden bifaller förslag till ställningstagande om att hänsyn tas till befintliga volymer och byggnadshöjder i närområdet som harmoniserar med sin omgivning. Hela området ska betraktas som en helhet och rummen mellan husen ska ges en hög kvalitet. Rönnens förskola med två avdelningar saknas i texten på sidan 19 stycke 1 i planbeskrivningen.

Kommentar:

Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats med text om Rönnens förskola.

Yttrande gällande "Gator och trafik"

Utbildningsnämnden bifaller förslag till ställningstagande avseende att förbättra trafiksäkerheten i Gisleområdet. Utredning och mätningar av fordonstrafik har gjorts. Detta är viktigt ur trafiksäkerheten för att trygga elevernas väg till och från skolan och mellan skolan och Gisleområdet för eleverna som ska ha sin idrottsundervisning i Gisle sportcenter. Samt för vårdnadshavare och deras barn som ska lämnas och hämtas på Gisle förskola, Rönnens förskola och Pakgårdens förskola för att de ska känna sig trygga i området. Särskild angöring för skolbussar till Gisle sportcenter är mycket viktigt.

Kommentar: Noterat.

Yttrande gällande "Parkering"

I och med nybyggnationen av en ny simhall, räknar man med fler besökare till Gisleområdet. Utbildningsnämnden poängterar vikten av säkra parkeringar vid skolorna och särskilda korttidsparkeringar för hämtning och lämning i närheten av förskolorna i området, för att öka tryggheten för vårdnadshavarna.

Kommentar: Noterat.

Yttrande gällande "Kollektivtrafiken"

Utbildningsnämnden bifaller förslag till att man tagit höjd för möjligheten med ny utformning av bussangöringen inom Gisleområdet. Linjetrafiken är viktig för elever på Gislaveds gymnasium och för allmänhetens fritidsaktiviteter. I och med att det är en ansträngd trafiksituation vid skolans start- och sluttid måste man säkerställa en trygg miljö för alla.

Kommentar: Noterat.

Yttrande gällande "Gång- och cykelstråk"

Utbildningsnämnden bifaller förslag till ställningstagande avseende att förbättra gång- och cykeltrafiken i Gisleområdet. Trafiksäkra gång- och cykelvägar är väldigt viktigt för barn och ungdomar i tätorterna. Utbildningsnämnden vill att man tar hänsyn till trafiksäkra miljöer för gång- och cykeltrafik vid förskolor och skolor.

Kommentar: Noterat.

3. Socialnämnden

Socialnämnden har inget att invända på detaljplanen och ställer sig bakom den. Socialnämndens tidigare synpunkter som lämnades i samrådsremissen har beaktats i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen beskrivs hur simhallens utformning och utseende samt omgivningarna ska utformas och kopplas samman. Bland annat beskrivs vikten av att fasaden uppfattas som öppen och välkomnade, vilket bidrar till upplevelse av trygghet och säkerhet. Detta är viktiga aspekter utifrån de sociala värdena. Socialnämnden vill uppmärksamma samhällsutvecklingsförvaltningen på den korta svarstiden på knappt fyra veckor som givits nämnden för att svara på remissen. För att kunna följa socialnämndens process med rimlig beredning och behandling i arbetsutskott och nämnd krävs minst sex veckor.

Kommentar: Noterat.

4. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tillstyrker granskningsförslaget.

Syftet med rubricerad detaljplan är att möjliggöra för en ny kommunal simhall inom Gisleområdet i Gislaved, med tillhörande åtgärder för dess utemiljö och framtida vidmakthållande.

Det är kommunstyrelsens uppfattning att densamma möjliggör för den kommande investeringen i bred bemärkelse, och ger goda förutsättningar för ett flexibelt genomförande av projektet som sådant.

Byggnation och färdigställande av simhall samt tillhörande åtgärder är av stor vikt för att stärka kommunens attraktivitet. Detta gentemot befintliga och kommande invånare, samt besökare genom ett bredare aktivitetsutbud. Det har även effekten av att stärka det större Gisleområdet med övriga verksamheter, som en mer betydande besöksnod för Gislaveds kommun.

Kommentar: Noterat.

5. Bygg- och miljönämnden Gislaved-Tranemo

Nämnden anser förslaget till detaljplan väl genomarbetat och ser ingenting att erinra mot granskningsförslaget över detaljplan för del av Gislaved 1:27 m.fl. Simhall inom Gisleområdet i Gislaved.

Kommentar: Noterat.

6. Yttrande 1

”Jag är kommuninvånare i denna kommun och tycker att nu har politiker i denna kommun prioriterat helt fel saker i väldigt många år. Att lägga miljoner på en utbyggnad av något en minoritet använder sig av istället för att lägga detta på infrastruktur samt vård är helt banalt.

Vi invånare har inte fått något som helst positiv avkastning när det kommer till våra skattepengar där dom läggs på högre löner för chefer inom kommunen och på konstiga och orelevanta byggnationer. Vägar i denna kommun ser ut som att man bor i ett U-land och väntetider och vårdpersonal är otroligt dåliga och folk väljer att använda vårdtjänster i andra kommuner.

Är rätt uppenbart att denna detaljplan i helhet är något politiker från alla sidor kan komma överens då ni kan inte komma överens om något då er blockpolitik ej fungerar.”

Kommentar:

Synpunkterna har noterats, men behandlas inte i detaljplanen. Frågorna vidarebefordras till berörda politiker.

7. Yttrande 2

”Jag har nu läst detaljplanen för Gisle området, det är en omfattande plan. Dock saknade jag de ekonomiska konsekvenserna för byggandet av en ny simhall...

... Det går inte att ha brandstationer, badhus, sjukhus och arenor i både Anderstorp och Gislaved, det blir billigare på sikt om man bygger det mitt i mellan. När jag var och handlade på Byggmax och såg den stora planen, slog det mig det skulle bli billigare att bygga badhuset där och ha

solcellerna på taket. Där finns gott om plats att bygga badhotell och restauranger som kommunen kan hyra ut till privata entreprenörer. Anläggningen kommer nära vägen så det blir ett bra skyltfönster för kommunen. Tycker det skulle gå att samsas om personal med räddningstjänsten och ambulanspersonal, det är viktig få ekonomi på lång sikt för byggkostnaden är en liten del av totalkostnaden på 50–60 år. Vi sparar bevakning för här har vi personal dygnet om.”

Kommentar:

Det finns tidigare ställningstaganden som pekar ut Gisleområdet som platsen där det nya badhuset ska byggas. Aktuell detaljplan följer dessa politiska beslut.

– 2021 beslutade kommunfullmäktige att den nya simhallen ska byggas på Gisleområdet och att en gemensam entré för simhall och sporthall ska anordnas.

– I kommunfullmäktiges planeringsdirektiv 2023, med plan för 2024-2026 som fastställdes 17 november 2022, fick kommunstyrelsen tillsammans med samhällsutvecklingsnämnden i uppdrag att färdigställa en ny modern simanläggning inom Gisleområdet i Gislaved under perioden 2022-2025.

– Den nya fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp (antagen i KF 2024-06-17) pekar ut Gisleområdet som tänkbar plats för en ny simhallsanläggning för skolverksamhet och allmänheten.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om de ekonomiska konsekvenserna för byggandet av ny simhall (sida 65).

8. Yttrande 3

”Det jag tidigare framfört kvarstår men jag förtydligar några punkter.

I kommentarer, sid. 12, står det ”regleringen som ”parkering” för del av folkparken I. Denna reglering gjordes i gällande detaljplan som fått laga kraft 2018 och gäller idag.” Det är detta jag påpekar, när man nu skall ta en del till från Folkparken I till den nya detaljplanen. Folkparken I har ett servitut som det står om i S221, Detaljplan för området Gisle på sid 53. Där står under Fastighetsrättsliga frågor, ”Det finns en inteckningsrevers upprättad 14 september 1954 gällande fastigheten Gislaved Buskegård 2:73 i kvarteret Folkparken, som avser att dåvarande ägaren - Svenska Gummifabriks Aktiebolaget – överlämnar fastigheten som gåva till Föreningen Folkets Park och Folkets Hus. Gåvobrevet avser att fastigheten Gislaved Buskegård 2:73 ska av gåvomottagaren användas såsom folkpark, som framdeles avses få öppen karaktär och tjänstgöra som allmän park i anslutning till kringliggande naturpark”.

Jag anser att man inte kan börja dela marken från Folkparken I hit och dit till andra detaljplaner. Den platsen har ett servitut som talar om vad den får användas till. I köpehandlingarna hänvisades det till inteckningsreversen vilket är antecknat i inskrivningsdelen när kommunen köpte marken 2011.

På kartan S221 har man delat halva fastigheten, en del PARK och andra ROS, man kan undra om detta egentligen är ok enligt gåvobrevets intentioner? Mina funderingar är om det enligt gällande lagar är OK att plocka bitar från fastigheten och att frånga servitutet?

Jag hade synpunkter på parkeringen och parkeringsdäcket öster om glashuset. Den gällande detaljplanen reglerar även en byggrätt på den befintliga parkeringen öster om Glashuset, vilket innebär att det är möjligt att uppföra ett parkeringsdäck i två våningar. Ett parkeringsgarage i två våningar skulle kunna innebära ett tillskott på ca 30 parkeringsplatser. Detta omnämns inte alls i samrådsredogörelsen. Det står bara på sid 1 under synpunkter som diskuterades, -Inte lämpligt att p-hus byggs. Men det är med på sid 33 i den nya detaljplanen, att det finns en byggrätt, och att det är möjligt att uppföra ett parkeringsdäck i 2 våningar. Den marken ingår i FOLKPARKEN I och det kan knappast vara förenligt med servitutet, ”Gislaved Buskegård 2:73 ska av gåvomottagaren användas såsom folkpark, som framdeles avses få öppen karaktär och tjänstgöra som allmän park i anslutning till kringliggande naturpark”. Att man lyft ut denna del där parkeringen är, från FOLKPARKEN I, och lagt in i en detaljplan kan knappast vara förenligt med servitutet. Frågan är om detta ens är lagligt?”

Kommentar:

Det som nämns i yttrandet (mark inom fastigheten Folkparken I, planlagd med användning ROS samt parkering) ligger utanför aktuell detaljplan. Denna mark ingår i gällande detaljplan från 2018 för Gisle området. Aktuell detaljplan tar inte ställning till användningen av denna mark, denna har prövats enligt Plan- och

bygglagen, under gällande detaljplanens process, som är nu avslutad. Den enda delen av fastigheten Folkparken I som ingår i aktuell detaljplan är den mindre delen som planläggs som allmän platsmark PARK, öster om glashuset. Denna markanvändning anses av kommunen vara förenlig med in-teckningsreversen.

”Längre ner står det, ”åtgärden med enkelriktad trafik på Nils-Gustavsgatan anses inte vara det som i huvudsak är problemet med parkerade fordon längs Radhusvägen...” Helt sant, men det gör att ett antal bilar som tidigare parkerade på den sträckan mellan Södergatan-Radhusvägen nu får parkera på en annan plats, mellan 5–10 fordon. Det borde gå att lösa detta på bättre vis, än att enkelrikta Nils-Gustavsgatan. Om trafiken och antal besökande till simhallen skall öka, så borde man inte enkelrikta gator och göra det svårare, behöva köra omvägar, för att ta sig till och från platsen. Samtidigt har Sofiagatan sedan många år varit avstängd för trafik från Radhusvägen till Södergatan, två vägar jämte varandra, är därmed avstängda för trafik från samma håll! Samtidigt kan man undra av vilka orsaker Nils-Gustavsgatan mellan Södergatan och Nygatan har fordonstrafik förbjuden? Nils-Gustavsgatan är väl i stort sätt död, då Nygatan är enkelriktad, så inte många kör Nygatan ner för att köra den vägen, om man inte är bosatt där. Nils-Gustavsgatan är enkelriktad från Södergatan till Radhusvägen, och från Södergatan till Nygatan är det fordonstrafik förbjuden åt andra hållet, varför?”

Kommentar: Synpunkterna har noterats, men behandlas inte i aktuell detaljplan. Frågorna har vidarebefordrats till tekniska avdelningen.

”Sid 14, ”Angående att man tappar all fart i kurvorna Gröna vägen/ Gislegatan utanför Parkgården: det är meningen att hastigheten ska hållas låg i området där det passerar många oskyddade trafikanter.”

Problemet är ju at det är 2 stycken 90 graders kurvor där man inte heller kan mötas. Jag anser att den sträckan inte är trafiksäker. Varför har man inte byggt vägen som man ritade i S221, sid 15, med 2 stycken 45 graders kurvor istället. Då skulle trafiken flyta bättre, även bussar och tyngre fordon tar sig fram smidigare. Nu har lastbilar och bussar problem, även personbilar, särskilt vintertid i kurvorna ovanför Parkgården. Gislaveds kommun är ju inte heller kända för at prioritera någon snöskottning av vägarna. Har själv sett spår i snön efter bilar som kommit uppifrån och skulle mot simhallen, och inte klarat kurvan vid Parkgården, utan glidit mot och upp på trottoaren, men som tur var har inget gått där just då. Man har även fått lägga stora stenar framför Parkgården för att ingen skall köra rakt in där. Detta gjorde man efter at vägen gjorts, man såg nog faran innan något hänt. Därför tycker jag att man borde ändra den delen. Det blir kanske också mer trafik på den sträckan, till och från simhallen efter en nybyggnation. Många kör med friktionsdäck, och det blir problem vintertid när vägen inte är plogad och snön bara är packad och polerad av bilarna.”

Kommentar: Synpunkterna har noterats, men behandlas inte i aktuell detaljplan. Frågorna har vidarebefordrats till tekniska avdelningen.

Sammanfattning av förändringar efter granskningstiden

Planbeskrivningen har kompletterats med:

- skisser som visar ytterligare en möjlig utformning av detaljplanen (sida 9, sida 22, sida 42).
- text om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas.
- text om vilka instanser kommer få utgifter vid plangenomförandet.

Förändringar i plankartan:

- teckenförklaringen har kompletterats med text om vilka planbestämmelser har sekundär egenskapsgräns.
- gränserna mellan allmän platsmark ”gata” och kvartersmark med användning ”R”, samt planområdesgränsen i anslutning till allmän platsmark ”gata” har justerats (marginellt).

Andrea Veres-Barbuta
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt