

Detaljplan för del av Gislaved 2:29 m.fl. Smålandia 2.0 i Gislaved

UTLÅTANDE

Inledning

Bygg- och miljönämnden Utskott Gislaved beslutade den 24 mars 2020 att ge bygg- och miljöförvaltningen uppdrag att upprätta detaljplan för del av Gislaved 2:29 m.fl. Smålandia 2.0 i Gislaved. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att utveckla området söder om befintligt handelsområde, Smålandia för handels- och bostadsändamål. Detaljplanen möjliggör även placering av en ny lokalgata genom området. Utökning av ytan för befintlig pendelparkering på östra sidan av Norra Nissastigen också prövas.

Markanvändningen stämmer överens med den fördjupade översiktsplanen för Gislaved och Anderstorp som antogs av kommunfullmäktige i juni 2024.

Den 22 maj 2023 beslutade samhällsutvecklingsnämnden att låta sända ut förslag till detaljplan på samråd. Samrådet varade mellan 7 juni – 31 augusti 2023. Myndigheter, sakägare och berörda informerades skriftligen och annonsering om samrådet med inbjudan till samrådsmöte gjordes i ortstidningarna. Samrådsmötet ägde rum 19 juni 2023 i kommunhuset i Gislaved. Utifrån yttranden som inkommit under denna tid upprättades en samrådsredogörelse och planförslaget reviderades.

Den 26 augusti 2024 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 5 september - 7 oktober 2024.

Skriftliga yttranden inkomna under granskningstiden

Lantmäteriet	2024-10-04	1
Länsstyrelsen Jönköpings län	2024-10-07	Ingen erinran
Trafikverket	2024-10-03	Ingen erinran
Jönköpings Länsstrafik	2024-09-23	2
Fastighetsägare 1	2024-10-01	3
Fastighetsägare 2	2024-10-03	4
Fastighetsägare 3	2024-10-07	5
Fastighetsägare 4	2024-10-07	6
Fastighetsägare 5	2024-10-07	7
Fastighetsägare 6	2024-10-07	8
Räddningstjänsten för Gislaved och Gnosjö	2024-10-02	Ingen erinran
Kommunstyrelsen	2024-10-17	9
Socialnämnden	2024-09-13	Ingen erinran
Bygg och miljönämnden Gislaved - Tranemo	2024-10-28	Ingen erinran

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

1. Lantmäteriet (Yttrandet har sammanfattats)

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Lantmäteriet påpekar vikten av att befintliga gränser längs planområdet är klarlagda. Påminnelse om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risker med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Kommentar:

Kommunen har som rutin att kontrollera gränser och göra inmätningar inför planarbete. Kommunens kart- och mätenhet har dubbelkollat gränserna inför och efter granskningen. Fastighetsgränserna i området bedöms därför hålla god kvalitet.

SERVITUT

Servituten, 0662-2021/14.1 och 0662-2021/14.4 går över detaljplanens nordöstra del. Servitutet blir planstridigt då det går över allmän platsmark och bör ändras i sitt läge. Hanteringen av servitutet bör nämnas i planbeskrivningen.

Kommentar:

Utifrån inkomna synpunkter har texten om ändring av befintliga servitut kompletterats på sidan 67 i planbeskrivningen under rubriken "8. Genomförandefrågor".

2. Jönköpings Länstrafik (Yttrandet har sammanfattats)

Vi ser positivt på detaljplanen och kommunens planer på att förtäta och växa utmed befintliga kollektivtrafikstråk. I dagsläget berörs Jönköpings Länstrafiks linje 132 och 245 främst av planerna. Linje 132 är tänkt som en pendelbuss för att knyta orterna Gislaved med Jönköping samt erbjuda mellanliggande orter pendlingsmöjligheter. Linje 245 är ett komplement till trafiken på linje 132 emellan Hestra och Gislaved och knyter även orterna med Grimsås. 3 hållplatser berörs av detaljplanen, Dessa är Hembygdsparken, Rödjan och Smålandia. Hembygdsparken i södra delen kan få en ändrad betydelse för resande mot Gislaved i och med detaljplanen och det är klokt att se över möjligheten till ett väderskydd på hållplatsläget i södergående riktning i samband med planerna. Hållplats Rödjan är idag av enklare karaktär och en uppgradering av hållplatsen till en standard likt de andra två bör implementeras i planerna. Hållplats Smålandia är idag av en god standard. Men det är klokt att se över att det finns tillräckligt med pendelparkeringar och cykelställ intill hållplatsen då området växer.

Kommentar:

Synpunkterna har noterats. Utifrån information från Jönköpings Länstrafik har texten i planbeskrivningen kompletterats under rubriken, "Kollektivtrafik".

3. Fastighetsägare I (Yttrande har sammanfattats)

Vi ställer oss i stort sett positiva till etableringen av ett nytt handelsområde inom Smålandia. Vi vill dock framhålla att kommunen på ett tydligare sätt behöver redovisa de konsekvenser genomförandet av planen kan få för vår fastighet, samt de verksamheter som bedrivs inom området. Vi har ett ansvar att säkerställa att våra hyresgäster kan bedriva sina verksamheter enligt ingångna avtal. Det är därför av största vikt för oss att få klarhet i hur den föreslagna detaljplanen ska genomföras utan att det orsakar en alltför stor negativ påverkan på de befintliga verksamheterna. Likaså behöver principer för

ekonomisk ersättning för de intrång som detaljplanen medför på vår fastighet avtalas innan detaljplanens antagande.

I de aktuella planhandlingarna saknas en tydlig redovisning av hur trafiksituationen längs den nya Ängsdalsgatan kommer att utformas. Det framgår endast att ett stort antal parkeringsplatser planeras att tas bort och att infarter behöver flyttas. Vi efterfrågar därför en mer detaljerad beskrivning av hur kommunen avser att lösa, ersätta och bekosta dessa funktioner för att säkerställa en fortsatt god tillgänglighet till området och befintliga verksamheter. Vi förväntar sig att kommunen bekostar och genomför nödvändiga utredningar för detta innan detaljplanens antagande.

Slutligen anser vi att de ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenserna, samt eventuella åtaganden som kan följa av detaljplanen, tydliggörs i avtal med kommunen senast inför ett antagande av planen.

Kommentar:

De ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenserna, samt eventuella åtaganden som kan följa av detaljplanen har tydliggjorts i avtalet. Avtalet kommer att skrivas under av fastighetsägaren och kommunen innan planens antagande. Efter granskningstiden har kommunen även redovisat för fastighetsägaren hur trafiksituationen längs den nya Ängsdalsgatan kommer att utformas.

4. Fastighetsägare 2 (Yttrande redovisat i sin helhet)

Den tilltänkta vägen kallad Ängsdalsgatan skall inte dras till höger om gamla järnvägsbalken i riktning mot Smålandia 2.0. Acceptabelt kan vara att gatan går där järnvägsbalken idag ligger, dock inte närmare någon tomtgräns på Ljungvägen än 40 m som då kan accepteras. Egentligen skulle den inte byggas alls utan ny utredning om att bl.a. lägga det nya Handelsområdet t.ex. där Biltema tänkt bygga eller framtida utveckling av Vitsippeområdet. Ändringen från 20 till 28 m från tomtgräns är ett steg i rätt riktning men inte nog på långa vägar. Ny sträckning behöver utredas och kanske även en helt ny plan. Orsaken till att tänkta vägen breddats ger också frågetecken.

Vid samrådsmötet fick vi information om att boende i området kallats, men de som också bor omkring Fridens väg mm kallades inte till samrådsmötet. Är inte detta gjort i efterhand bör detta göras omgående, då det området lär beröras av det nytilltänkta området till i vart fall till en betydande del. Om inte är det då rimligt att ignorera detta vilket sannolikt skulle inneburi att flera motsätter sig både väg och byggnader i nuvarande planlösning.

Ursprungsförslaget var vad jag uppfattat max 4 våningar men ändrades senare av politiska skäl till ett åttavåningshus som sedan blev 6. Varför ändrades ursprungsförslaget om 4 våningar?

Inga huskroppar skall tillåtas som är högre 4 våningar. Ser man över hela området upp mot Centrum finns knappast ens så höga som 4 våningar.

Man måste betänka att Ljungvägen blir inramad på nära håll av N:a Nissastigen, Riksväg 26, Riksväg 27 och Ängsdalsgatan. Alla gatorna visar enligt utredning stor trafikmängd enligt mätning runt 5-6000/dygn per gata och dessutom tung trafik. Att så mycket skog som absolut är möjligt måste stå kvar ur bl.a. klimat och miljö och boende säger ju sig självt. Att det blir bullerstörningarna är ju otvetydigt. Idag kan man höra trafiken från alla 3 vägarna, så en fjärde är ju inte optimalt.

Vägverket bör komma på plats för att titta och utreda (fullt möjligt efter min kontakt med dem) om Varuhuset kanske skulle kunna komma närmare 26an och då öka avståndet från husen till Ängsdalsgatan genom att kunna bygga närmare än 36m. Det bör även göras en ny utredning om farligt gods då dessa förmodligen blivit avsevärt mindre på 26 an sedan 27an färdigställdes. Kontakter med detta bör göras med Vägverket.

Dikeslösningen verkade vara nödvändigt för ytterligare 6m från 26an men det borde väl inte påverka ursprungsförslaget 30m. Utredning bör ske för att se om det går att lösa på annat sätt även om

kostnaderna kan bli högre. Skulle det kunna bli en ändring angående farligt gods finns kanske en möjlighet att dra byggnaderna närmare 26an och med det längre från husen på Ljungvägen. Riskanalys verkar inte vara gjord och att detta skall göras är väl inget att behöva diskutera om.

Planen även om det gjorts små förbättringar måste omarbetas till en acceptabel nivå där samtliga boende inklusive de boende runt och omkring Fridens väg känner sig tillfreds med den och att deras livsmiljö är prioriterat oavsett kostnader. Tänk om och se möjligheter med mindre tanke på ekonomi. Därmed inte sagt att den är helt oväsentlig i sammanhanget. Vad som kan bli det bästa för de boende vad gäller klimat/miljö i området och som berör hela Rödjan är utan tvekan det väsentliga. Sker ingen förändring och gällande planförslag ligger fast eller nya åtgärder i nuvarande plan inte ändras utan den godtas och majoritetsbeslutet blir ett ja. Då är min avsikt att överklaga i alla tillgängliga instanser ända in i kaklet. Avståndet mellan Ängsdalgatan och husen på Ljungvägen är högprioriterat även om höjden på 6 meters husen inte ligger alltför långt efter.

Kommentar:

Kommunens bedömning är att den föreslagna placeringen av Ängsdalgatan är det lämpligaste alternativ som kommer att kunna gynna området på attraktivt sätt utifrån kommunens intention som syftar till att skapa en ny stadskarakter med blandning av bostäder, handelsbyggnader, lokalgata samt gröna inslag. Därmed kommer den föreslagna placeringen av nya lokalgatan som granskningsförslaget redovisat att finnas kvar.

Anledning till att bredden på den föreslagna lokalgatan ökas är för att möjliggöra en attraktiv och trafiksäker miljö inom gatuområdet (allmän platsmark). Gatuområdet innehåller en körbana för bil, gång- och cykelväg, diken samt gröna ytor, vilket bidrar till att hantera olika typer av fordonstrafik och dagvatten, att minska temperaturhöjning, att främja biologisk mångfald samt att kunna uppleva en gatumiljö med gröna inslag. Denna utformning bidrar även till att skapa ett längre avstånd mellan nya handelsområdet och befintliga bostäder.

Innan samrådsperioden började, skickades informationsbrev ut via post, enligt kommunens rutiner, till de berörda fastigheterna som gränsar direkt till detaljplanområdet. Samtidigt publicerades samma information i lokala tidningar och sociala medier, i en utställning på bibliotek i Gislaved samt på kommunens webbplats. Samrådsmötet var öppet för alla ägare till angränsande fastigheter och för de som bor eller har verksamhet som angränsar till detaljplanen. Under samrådsperioden (7 juni – 31 aug 2023) och granskningstiden (5 sep – 7 okt 2024) hade alla invånare, sakägare samt relevanta myndigheter möjlighet att lämna in synpunkter på planförslaget. Information kring granskningen publicerades också på samma sätt.

Angående byggnadshöjd för nya bostadsområdet föreslogs det i samrådsskedet en högsta nockhöjd på 14 meter, vilket motsvarar 4 våningar i den västra delen och i den östra delen var en högsta nockhöjd på 26 meter, vilket motsvarar 8 våningar. Den maximala höjden i den västra delen har inte ändrats, men tillåtna maximala höjden på bostadshus i den östra delen av bostadsområdet har sänkts. I den norra delen har den högsta nockhöjden begränsats till 14 meter (4 våningar) och till 20 meter (6 våningar) på den södra delen. Bestämmelserna utgör en möjlighet att bygga till en viss höjd. Det är således också möjligt att bygga lägre bostadshus inom den ovannämnda bestämmelserna.

Trafikverket (TRV) har varit involverad vid både samråds- och granskningsskedet och granskat planförslaget utifrån gällande lagkrav och andra förutsättningar. Det tillåts inte att placera nya handelsbyggnader på närmare avstånd mot väg 26 än granskningsförslaget redovisat. Det angivna avståndet och de införda bestämmelserna för nya handelsbyggnader möjliggör att planförslaget är genomförbart. Med dessa åtgärder bedömdes det att en riskanalys inte behövdes tas fram. TRV hade inte någon invändning mot granskningsförslaget.

Kommunen planlägger området för att främja ekonomisk tillväxt, förbättra service, utveckla infrastrukturen och öka attraktiviteten för både nya och befintliga invånare. Utifrån de utredningar och undersökningar som gjorts bedömer kommunen att förslaget ger en lämplig användning av marken och en god livsmiljö för närboende.

5. Fastighetsägare 3 (Yttrande redovisat i sin helhet)

1. Vi motsätter oss att den ny föreliggande plankartan lägger ut ett område med beteckning b2, b4 och f3 på våra fastigheter. Denna hantering är inte rimlig. Vi anser att i denna zon som är prickmarkerad skall vi kunna anlägga tex parkering.

Kommentar:

För att möjliggöra bilparkering inom området har bestämmelsen f3 tagits bort. Ändringen ses som en flexibel lösning som inte påverkar den föreslagna markanvändningen negativt, inte heller ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. De övriga bestämmelserna, b2 och b4, kvarstår på plankartan.

2. Vi anser även att det väg servitut som idag belastar vår fastighet skall tas bort då det anläggs en ny infart till området.

Kommentar:

Kommunens mark- och exploateringsenhet har kontaktat fastighetsägaren avseende hantering av vägservitutet. Detaljplanen säkerställer ny anslutning till och från den aktuella fastigheten via ny lokalgata (Ångsdalsgatan).

3. Då detaljplanen föreslår att en del av vår mark kommer att tas i anspråk för ny infart till området vill vi att det finns ett undertecknat avtal mellan Gislaveds kommun och oss som fastställer villkoren för en fastighetsreglering innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Kommunens mark- och exploateringsenhet har kontakt med fastighetsägaren i den aktuella frågan. Avtal gällande marköverföringar har upprättats mellan båda parterna.

6. Fastighetsägare 4 (Yttrande redovisat i sin helhet)

Vi har tagit del av det nya planförslaget för området Smålandia 2.0. Det är trevligt att läsa att en del av de synpunkter vi tidigare framfört har bemötts. Det gäller dock inte alla synpunkter och dessutom har det tillkommit nya saker under tiden som påverkar detta planförslag.

Den del av skogen som behålls mellan Ljungvägen och den nya vägen har nu ökats från 25 meter till 28 meter. Det är en bra förbättring, men i praktiken betyder det inte så mycket. Inte ens ett moget träd kan stå där. Därför skulle vi vilja se att detta ökas till minst 40 meter, som vi begärde i vårt tidigare yttrande.

I november 2023 avverkade kommunen helt och hållet en sträcka på cirka 1200 m² i skogen öster om den gamla järnvägen. Se bilder nedan.



Förfrågningar hos kommunen visade att detta gjordes på grund av en motorsågskurs och för att denna skog planerades att avverkas. Kommunen borde inte ha agerat i förväg på en plan som ännu inte är fastställd, särskilt som detta rör en av de synpunkter som vi och andra grannar har lämnat in. Varför har kommunen gjort detta och hur kommer kommunen att se till att denna del blir en mogen skog igen? Tänk på vad som står i planen på sidan 24: "Avverkning av skogen (...) uppmuntras att ske endast när och där enskilda handelstomter säljs". Förresten, den här passagen är viktig att ha med i planen. Kommunen måste sedan också följa den.

Det är bra att det nu finns ett gestaltungsprogram. Vi instämmer också i dess innehåll. Vi är dock skeptiska till i vilken utsträckning det kommer att verkställas om en potentiell köpare inte följer det. Speciellt om denna köpare är av intresse för kommunen. Vem avgör då om gestaltungsprogrammet kan sättas åt sidan. Här måste även de närboendes intressen vägas in, eftersom kommunen medvetet valt att bygga i direkt anslutning till befintliga bostäder.

På fastighetsägare 2 i samrådsredogörelsen har kommunen svarat att områdets värde och attraktivitet kommer att öka. Motiveringen till detta är bristfällig eller stämmer åtminstone inte överens med den rådande trenden. Människor vill i allt större utsträckning bo utanför staden, helst i villor och inte i eller i närheten av höghus. Detta framgår bland annat av Villaägarna nr. 1 2024, på sidan 24 och av SVT. Varför insisterar kommunen fortfarande på att planera höghus här? Även om den maximala höjden på de möjliga flerfamiljshusen nu är något lägre kan det ändå bli mycket höga byggnader. Detta passar inte alls in i områdets karaktär. Eftersom protesterna från närboende är stora och efterfrågan sannolikt är låg, bör idén med höghus/lägenheter omprövas.

Det finns upprepade hänvisningar till nationella normer och att de inte kommer att överskridas. Kommunen bör dock främst se till den lokala situationen och skillnaden jämfört med nuläget. Eftersom kommunen har valt att placera planen precis intill redan befintliga hus bör de närboendes invändningar vägas tyngre än nationella normer.

Även när det gäller motståndskraft mot klimatförändringar är det inte bara nationella normer som bör beaktas. Gislaved kämpar redan med att leda bort regnvatten på rätt sätt och det kommer sannolikt att bli värre. Läs till exempel [100-tal översvänningslarm kring Gislaved efter åskvädret och Thomas källare fylldes med stinkande avloppsvatten efter ovädret i Anderstorp](#).

Å ena sidan håller kommunen fast vid ett flera år gammalt beslut om att utveckla området för Smålandia 2.0 för handel och bostäder som om det vore en självklarhet som måste genomföras till varje pris. Å andra sidan är det plötsligt möjligt att utveckla ett helt nytt område när en kedja som Biltema meddelar att de inte vill etablera sig i det utpekade området Smålandia 2.0. Detta bör ses i sammanhang. Ändå nämns inget om detta i den nya planen. Om Biltema inte vill etablera sig på Smålandia 2.0, varför skulle då andra företag vilja göra det? Är det inte så att andra företag då skulle vilja etablera sig just i Biltomas omedelbara närhet? Denna utveckling behöver utredas och bearbetas.

I det nya förslaget finns plötsligt utrymme för övernattning, till exempel hotell. Detta gör att upplevelsen för omgivningen blir väldigt annorlunda, eftersom det innebär att det finns aktivitet även utanför

butikernas öppettider. Effekten i form av ljusföroreningar och omgivningsbuller påverkar de närboende. Detta bör inte betraktas alltför lättvindigt och behöver utredas och bearbetas.

Vi skulle vilja se en ny och bättre bearbetning av planen som tar större hänsyn till de närboendes intressen och utvecklingen i området.

Kommentar:

Kommunen ansvarar för planläggning enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Därmed kan kommunen bestämma att pröva markens lämplighet för att möjliggöra önskad utveckling. I detta fall med ändamål för bostäder, handel, kontor samt hotell m.m.

Avståndet mellan bostadstomterna utmed Ljungvägen och gatuområdes kantlinje har ökats till 28 meter i planhandlingen. Kommunen har för avsikt att placera gång- och cykelväg och ett dagvattendike på östra sidan av den nya lokalgatan, vilket innebär att minsta avståndet mellan nya körbanan och de flesta befintliga bostadstomterna blir längre än 30 meter. (Se sektionsbilden på sidan 31 i planbeskrivningen.)

Planens genomförande innebär en förändring av miljön inom och kring planområdet. Kommunens bedömning är att det här avståndet är tillräckligt både för att bevara acceptabel livsmiljö för närliggande boende och även för att uppnå planens syfte. Hänsyn till befintlig närliggande bostadsmiljö har tagits med hjälp av studier av gatusektions utformning, skuggförhållanden, insynspåverkan samt en trafikbullerutredning. Vikten av enskilda och allmänna intresse har också avvägts. För att begränsa påverkan av ljus från handelsverksamheter och nya bostadsområden mot befintliga bostäder har planbestämmelser om störningsskydd (m2, m3, och m4) införts på plankartan.

Det stämmer att den ovannämnda avverkningen utfördes av kommunen i en del av skogsytan väster om befintliga bostäder. Kommunen kommer att förbättra sina interna rutiner och kommunikationer för att säkerställa att liknande situationer inte uppstår igen. De föreslagna ytorna för det nya handelsområdet kommer inte att avverkas innan enskilda handelstomter säljs och det beslutas att marken ska bebyggas.

Kommunens mål i och med det framtagna gestaltningsprogrammet är att skapa en attraktiv handelsplats som innehåller mer värden utöver handel inom Smålandiaområdet. Dokumentet avses att användas vid försäljning och exploatering av kvartersmark för handelsändamål. De ambitioner som uttrycks i programmet kommer att arbetas in i avtal som tecknas mellan kommunen och markköpare. Köparen kommer i dialogen med kommunen att behöva redovisa skisser, ritningar och goda exempel för de åtgärder som man tänker genomföra för att uppnå programmets ambitioner. Uppnår inte köparen en ambitionsnivå som ligger i linje med gestaltningsprogrammet så kan kommunen neka försäljning av mark eller be köparen att komplettera redovisning av handlingar i samband med prövning av bygglov och förhandsbesked. Konkreta åtgärder såsom val av material för markytor, grönska och möblering m.m. hänvisas till dokumentet, "Stadsmiljöprogrammet för Gislaved, Anderstorp och Smålandsstenar" som antogs av kommunstyrelsen 2020-12-09.

Kommunen har ett lagstadgat ansvar för bostadsförsörjning och har antagit "Riktlinjer för bostadsförsörjning" (kommunfullmäktige, 2022-09-22). För kommunens utveckling är det viktigt att det finns bostäder för unga, som kan börja sin bostadskarriär, och för äldre, som behöver mindre boenden senare i livet. Idag är bostadsmarknaden i kommunens tätorter trögörslig, vilket gör det svårt för nya invånare och vissa grupper att hitta bostäder. För att möta efterfrågan behövs planlagda bostäder i hela kommunen. Därför ska riktlinjerna för bostadsförsörjning ligga till grund för översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och detaljplaner som rör bostadsbyggande och utveckling.

Detaljplanen följer den fördjupade översiktsplanens intentioner och riktlinjer (Antagen av kommunfullmäktige 2024-06-14). Inom handelsområdena i detaljplanen kan marken exploateras på olika sätt om markköparens ambitionsnivå ligger i linje med gestaltningsprogrammet. Kommunen bedömer att den markanvändningen inom planområdet är lämplig och genomförbar samt detaljplanen möjliggör att skapa acceptabel livsmiljö för nya, befintliga boenden samt besökare. Frågor kring klimatförändringar har hanterats i planarbetet för att bemöta nationella och lokala förutsättningar.

7. Fastighetsägare 5 (Yttrande redovisat i sin helhet)

Vi anser fortfarande att hela denna detaljplan inte är okej!

Samhälles utveckling är nödvändig men då det ekonomiska läget för vår kommun är inte bra. Hur skall då den plan finansieras? När det fortfarande finns obebyggda områden från tidigare detaljplaner vid ex. vitsippan och skomakargärdet. Vårt centrum håller på att dö ut.

Som en av de fastighetsägare som kommer beröras av bostads område som ni ritat in med lägenheter. Är vi fortfarande emot detaljplanen. Dels utifrån att lägenhetskomplexen inte kommer passa in i den befintliga gamla arkitekturen. Detta är en av de få gator där husen utgör en del av Gislaved historia från 30-talet. Vi själva här på gatan måste ha kommunens godkände för att man vill byta fasad färg och vad har ni då för krav gällande hur dessa lägenhetsbyggnaders utseende för att de skall passa in i den äldre arkitekturen på området? Tar man inte hänsyn till detta?

Vi är tacksamma för att ni valt att sänka höjden på ett utav fastigheterna. Men vi motsätter vi oss fortfarande att det är 4 vån som lägsta höjden och varför inte båda kan ha samma höjd. För vår del kommer vi ha lägenheter i nästa samma höjd som dem på Dalen. Dessutom motsätter vi att ni godkänner att den närmaste byggnaden får placeras ca 30 meter från vår tomt gräns. (enl. er skiss) Det betyder att vi har längre mellan lyktstolparna i Gislaved än vi kommer ha till närmaste huskroppen. Då är 30 meter ingenting i verkligheten.

Enligt den sol studier ni gjort skall vi inte beröras alls av höjden av de byggnaderna närmast vår fastighet och detta håller vi inte med om. För vi pratar om byggnader med en mark högre än den ni visar enligt er skiss på 9 m, så det kommer det bli skugga på nästan hela tomten under sommar halvåret.

Det kommer var privata aktörer som formar det nya bostads område. Vem godkänner det de vill bygga är ju estetiskt utifrån det befintliga områdets arkitektur?

Hela denna planen uppmuntrar även till ökad fordonstrafik. Av era ritningar på den lilla mark delen framför vår fastighet som ni betecknat HC, är det tänkt handel. Men varför har ni planerat in 2 infarter till denna? Om det nu gäller för underlätta av/på lastning till den verksamheten, kommer denna lilla villa gata ha mer trafik än någonsin eftersom det är en återvändsgata nu. Och kanske blir en tillfällig "parkeringsplats" för så väl verksamheten som till nya lägenhetsområdet. Mer trafik och buller o fara för vi som bor på gatan.

Senaste mätningen gjordes för 2 års på N storg/ Nissastigen och trafiken har inte minskat. Enligt er så bedömer ni att inte trafiken kommer påverka miljö kvalitetsnormen för buller. Men vi vidhåller att denna matarled, till så väl det nya bostadsområde och handels område, kommer locka till buskörning som redan nu förekommer dag och nattetid oavsett vilken hastighet eller farthinder som ändras och byggs. För det förekommer redan nu på N Storgatan/ Nissastigen där ni redan gjort hastighets åtgärd och det har inte minskat på hastigheten utan snarare uppmanar till att öka hastigheten efter hindret. Och med detta kommer det bli mer buller för oss vid kvistbäcken men även fastighetsägarna som bor på västra sidan av ljungvägen. Det kommer även bli en större mängd trafik med tunga fordon som bussar och transport till handelsområdet och även detta kommer leda till mer buller. Ni uppmuntrar i er folder att vi skall cyklar, gå mer och känna oss trygga. Men alla vi som bor på Rödjan sidan som väljer att cykla eller går kommer behöva korsa leden för att komma upp till skolan, vårdcentral och andra instanser. Här kommer ni verkligen få jobba på att få ner hastigheten. Anser ni att det är trafiksäkert när ni valt att rita in utfarten från det nya bostadsområdet i böjen på leden? Nedskräpning är redan ett stort problem kring hela Rödjan/Smålandia och inte troligt att detta kommer minska tyvärr...

Enligt er skall inte vissa delar av den naturliga faunan inte påverkas men det finns ju 2 arter som är skyddade och finns på detaljplanen (inritade) men har de gått igenom hela området eller bara gjort stickprov? För det stämmer att den finns spridd på hela området. Även vet även vi vart revlummer växer.

Varför göra om något som redan finns? Ni skriver att ni kommer göra om och skapa vistelseytor/ rekreativa ytor för en mer hållbar miljö. Men naturen har redan mycket att erbjuda som den är.

Kommentar:

Grunden till detaljplaneförslaget redovisas i den fördjupade översiktsplanen (FÖP:en) för Gislaved och Anderstorp (antagen 2024) som är politiskt beslutad.

Detaljplanering är en lagstyrd process som är framtagen för att säkerställa den demokratiska rättigheten att vara med och påverka. Hänsyn till både enskilda och allmänna intressen samt de närboendes bostadsmiljö har tagits och noggrant avvägts under planprocessen för att säkerställa att en acceptabel livsmiljö kan skapas för både nya och befintliga bostäder.

Angående byggnadshöjd för nya bostadsområdet, läs kommunens kommentar vid punkt 2. Fastighetsägare 2 i det här dokumentet.

Föreslagna minsta avståndet mellan er fastighetsgräns och närmaste byggnad i det nya bostadsområdet är drygt 30 meter enligt skissen i planbeskrivningen. Planen säkerställer naturmark på 25 meters bredd mellan befintliga och nya bostadsområden.

Även om det inte finns några specifika regler för hur mycket skugga som är tillåtet och Boverket inte har några rekommendationer, används ofta en tumregel som innebär att bostäder bör ha minst 5 timmars sol mellan kl. 9:00 och 17:00 under vår- och höstdagjämning. Med hjälp av ett dataprogram har sol- och skuggförhållanden analyserats för området. Analysen visar att den planerade bebyggelsen ger goda möjligheter till solljus för närliggande bostäder vid vår- och höstdagjämning, samt under månaderna juni och oktober. Kommunen bedömer att skuggpåverkan inte utgör en betydande olägenhet för de närboende.

Vid försäljning och exploatering av nya bostadsområden kan kommunen kräva att aktören redovisar skisser, ritningar och exempel på de åtgärder som planeras. Byggnadernas färg, form och material ska ha hög kvalitet och prövas slutligen genom bygglov och tillsyn för att säkerställa att de följer detaljplanens bestämmelser. Kommunens dokument Stadsmiljöprogram för Gislaved, Anderstorp & Smålandsstenar kan användas som stöd och vägledning för materialval och utformning. Att skapa en estetiskt tilltalande och funktionell stadsmiljö i Gislaved är en central del av kommunens vision.

Marken som planläggs för användning som H och C längs Norra Nissastigen får två infarter för att möjliggöra en flexibel markanvändning vid framtida utveckling. Planförslaget innebär en förändring av markanvändningen och förväntas leda till viss ökning av trafiken i och omkring området. Kommunen strävar alltid efter att skapa en trafiksäker och trivsamt miljö på allmän platsmark (GATA) där störningar från fordon minimeras, och där boende kan känna sig trygga. På sträckan mellan den nya cirkulationsplatsen och den östligaste delen av Ljungvägen kommer hastigheten att sänkas till 40 km/tim för att skapa en lugnare trafikmiljö.

Även om detaljplanen inte kan styra exakt utformning av gator eller människors beteende, har trafiksäkerheten beaktats och åtgärder för att minska störningar och skapa trygga miljöer inkluderats. Enligt Plan- och bygglagen (PBL) prövar kommunen markens lämplighet under detaljplaneprocessen. Syftet med planen är att utveckla området med en blandning av bostäder, handel, gator och grönytor för att gynna områdets framtida utveckling.

Angående skyddade arter inom planområdet bedömer kommunen, baserat på den framtagna naturvärdesinventeringen, att planförslaget inte kommer att ha någon negativ påverkan. Läs mer om kommunens bedömning av "revlummer" i planbeskrivningen under rubriken "Natur". Naturvärdesinventeringen har utförts genom en kombination av fältinventering, kartstudier, flygbilder och tillgängligt kunskapsunderlag. Vid fältinventeringen definierades naturvärdesobjekt som ytor större än 0,1 hektar eller linjeformade objekt med en längd på över 50 meter och en bredd på mer än 0,5 meter. De arter som man vanligtvis utreder i naturvärdesinventeringar inkluderar: hotade och sällsynta arter, skyddsvärda arter, indikatorarter, invasiva arter och nyckelbiotopsarter. Resultaten visar att hänsyn har tagits till områdets naturvärden för att minimera påverkan på skyddade och värdefulla arter.

8. Fastighetsägare 6 (Yttrande redovisat i sin helhet)

Jag och min man köpte vårt hus 2017.

Valet gjorde vi pga läget. En återvändsgränd med en hel del skog som granne.

Kommunens förslag kommer innebära en ökad mängd folk som går förbi på alla dygnets timmar.

Vi har redan haft tre trasiga rutor på huset, däck sönderskurna, saker som kastas på huset i tid och tid samt fruktansvärt mycket skräp.

Ni vill också placera ett fyrvåningshus där det kommer bli direkt insyn till ett av våra sovrum samt rakt in på vår altan.

I andra änden så tänker ni placera ett 8-våningenshus MITT MELLAN TVÅ VILLAOMRÅDEN.

Ingenstans kommer detta att se klokt ut.

Att planförslaget bidrar till en positiv utveckling är inte positiv för oss som bor runt där det ska byggas.

Kommer kommunen att säkerställa att insynen till vår tomt inte kommer att bli mer?

Jag vill ha detta på papper och en genomgång vart "linjerna" på kartan kommer att gå.

Jag är inte särskilt intresserad av att ha boende i höghus runt vår tomt ha full insyn om jag eller mina döttrar är ute i trädgården och tex solar.

Kommentar:

Detaljplanen innebär en förändring av livsmiljön för de närliggande bostäderna. Kommunen bedömer att det redovisade avståndet mellan ert hus och de närmaste byggrätterna är acceptabelt med tanke på att planområdet är avsett att utvecklas till en ny stadsdel med en blandning av bostäder, handel och allmän platsmark, inklusive gator, gång- och cykelvägar samt gröna inslag. Enligt Plan- och bygglagen (PBL) har kommunen rätt att pröva markens lämplighet för att säkerställa att planerade förändringar bidrar till en hållbar utveckling.

Läs kommunens kommentarer vid punkt 6 (Fastighetsägare 4) och punkt 7 (Fastighetsägare 5) i det här dokumentet.

Gällande önskemål om en genomgång av plankartan, återkom gärna med mer konkreta frågor till kommunen, så kan ni få mer detaljerad information om detaljplanen.

9. Kommunstyrelsen (Yttrandet har sammanfattats)

I planbeskrivningen (s. 59) står beskrivet att avtal med markägare kommer att tecknas först efter att detaljplanen fått laga kraft. Då det inte finns något egentligt hinder mot att teckna avtalen före detaljplanens laga kraft så önskas att formuleringen ändras till att "avtal avses att tecknas".

Kommentar:

Utifrån synpunkten har texten i planbeskrivningen kompletterats.

Av planbeskrivningen och plankarta framgår inget resonemang om att den nya gatan (Ängsdalsgatan) ska ha en busshållplats på sträckningen. Att tillgängliggöra området genom kollektivtrafik är av stor vikt, för både lokala och långväga resor. En busshållplats bör därför ingå i det framtida förslaget och projekteringen för den allmänna platsen.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör en utökning av den befintliga pendelparkeringen vid Norra Nissastigen. Pendelparkeringen, tillsammans med busshållplatsen Smålandia samt den intilliggande gång- och cykelvägen, bedöms vara ett viktigt allmänt intresse. Läget spelar en central roll i att uppmuntra samåkning, gång, cykling och användning av kollektivtrafik. Detta bidrar till hållbara transportlösningar och förbättrar tillgängligheten för invånare och besökare i Smålandia-området.

Den andra busshållplatsen, Rödjan i söder, ligger också inom ett rimligt gångavstånd från planområdet. Tillgänglighet till planområdet via kollektivtrafik kan säkerställas genom att behålla och uppgradera de befintliga busshållplatserna. Jönköpings länstrafik (JLT), som ansvarar för kollektivtrafiken i kommunen, ser positivt på planerna att förtäta och utveckla området längs befintliga kollektivtrafikstråk.

I denna detaljplan planeras ingen ny busshållplats, men det finns utrymme för en framtida hållplats inom det nya gatuområdet vid behov. Texten under rubriken "Kollektivtrafik" i planbeskrivningen har kompletterats. Läs även motiveringen för upphävandet av strandskyddet i planbeskrivningen.

Det finns ett önskemål om att prickmarken i den södra delen av det norra kvarteret rätas ut för att möjliggöra en bättre byggrätt.

Kommentar:

Prickmarken i den aktuella delen har justerats på plankartan för att möjliggöra en bättre byggrätt inom kvartersmark för handelsändamål.

Övrigt

- En av de berörda fastighetsägarna har lämnat synpunkter kring marköverlåtelse av sin fastighet som berörs av detaljplanen. Kommunens enhet för mark- och exploatering har kontaktat personen.
- En annan fastighetsägare som har sin mark utanför planområdet tycker bra att planen görs och området utvecklas genom den här detaljplanen.

Sammanfattning av förändringar efter granskningstiden

- Planbestämmelsen, p1 har tagits bort från plankartan för att möjliggöra mer flexibel fastighetsbildning inom nya handelsområden.
- Prickmark på 6 meters bredd har lagts på västra kanter av handelsområden (kvartersmark) för att kunna reglera placering av nya byggnader.
- Planbestämmelsen, f3 har tagits bort från plankartan.
- Planbestämmelsen, "prickmark" både i de södra och norra delarna av kvarteren för handelsändamål har justerats för att möjliggöra bättre byggrätter inom området.

- Planbestämmelsen, u1 (s.k. ”u-område”) har lagts till på plankartan för markreservat av allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark i norra delen av planområdet.
- Gatuområdet vid cirkulationsplats har justerats på plankartan.
- Planområdesgränslinjen har kompletterats efter kontrollen.
- En sektionsbild för det nya gatuområdet och befintliga bostadsområdet har lagts in i planbeskrivning.
- På plankartan har planbestämmelsen, a2 gällande plankostnad som tas ut i samband med bygglov lagts till.

Gislaved 2025-02-10

Seigo Oguni
Planarkitekt

Sven Hedlund
Stadsarkitekt