

Förslag till detaljplan för

Uvekull 2:108

Smålandsstenar, Gislaveds kommun, Jönköpings län



Samråd

Enkelt planförfarande

Maj 2006

PLANBESKRIVNING.....	3
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Bakgrund	3
PLANDATA	3
Läget	3
Markägförhållande	3
Area	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplaner	4
Detaljplaner	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	4
Förutsättningar	4
Förändringar	4
Bebyggelse	5
Trafik	5
Teknisk försörjning	5
Radon.....	5
KONSEKVENSER	6
Behovsbedömning	6
Platsens förutsättningar	6
Planens styrande egenskaper	6
Planens tänkbara effekter	6
Sammanvägd bedömning	6
Miljökvalitetsnormer	6
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	7

Förslag till detaljplan för UVEKULL 2:108

Smålandsstenar, Gislaveds kommun, Jönköpings län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Plankarta med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

KB Torghissen i Smålandsstenar har kommit in med en förfrågan angående planändring på fastigheten Uvekull 2:108. Planens ändamål är idag handel och kontor, ändamålet förändras till bostad och kontor.

Bakgrund

KB Torghissen äger sedan tidigare fastigheten Uvekull 2:42 vilken idag gränsar till Uvekull 2:108. Företaget har även förvärvat fastigheten Uvekull 2:108 och har för avsikt att lägga samman de båda fastigheterna. På Uvekull 2:42 ligger en förskola som är i behov av större yta för utomhusvistelse, då skulle man kunna nyttja en del av nuvarande fastigheten Uvekull 2:108 till detta. Resterande tomtmark ca 1000 m² tänker man avstycka och sälja som bostadstomt.

Planen hanteras med enkelt planförfarande då ändringen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten.

PLANDATA

Läget

Planområdet ligger i centrala Smålandsstenar. Området är beläget söder om Malmgatan mellan Smedjegatan och Södra Långgatan. Planområdet angränsar till bostäder samt förskola. Planområdesgränsen är förlagd i fastighetsgränsen.

Markägoförhållande

Fastigheten Uvekull 2:108 ägs av KB Torghissen, Smålandsstenar/Tage & Söner Byggnads AB. Övriga markägoförhållanden i området framgår av bifogad fastighetsförteckning.

Area

Planområdet har en area på ca 1 800 m²

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar och Skeppshult (antagen av Kommunfullmäktige 1999-08-19) är området avsett att användas för bostäder.

Detaljplaner

Omgivande detaljplan, fastställd 1959-06-30, tillåter bostäder i två våningar. För fastigheten Uvekull 2:108 finns en gällande detaljplan, vilken vann laga kraft 2001-03-22 där man ändrade användningen från bostäder till kontor- och handelsändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Förutsättningar

På fastighetens södra del har man avverkat de flesta träd och buskar, därmed har man öppnat upp mot förskolans lekyta. Runt planområdet växer häckar vilka ger en tydlig avgränsning av planområdet.

Man har inte gjort några större förändringar på fastigheten sedan planen fick en ändrad användning, från bostadsändamål till kontor och handel. Någon kontorsbyggnad har ej uppförts utan man har behållit karaktären av trädgårdstomt, med viss del uppgrusad för parkeringsändamål.

Förändringar

Ändamålet handel slopas i hela området. För den norra delen av planområdet kommer ändamålet att återgå till bostäder, vilket gällde innan handel och kontor var tillåtet. Angränsande mark i kvarteret är också avsett för bostäder. Kontor är även i fortsättningen tillåtet inom planområdet.

Södra delen av planområdet skall slås ihop med Uvekull 2:42 och nyttjas som lekyta till förskoleverksamheten som redan bedrivs på den fastigheten. Denna delen får endast bebyggas med uthus av en sammanlagd yta på 10 m²



Bebyggelse

Inom planområdet finns ett bostadshus från mitten av 1900-talet. Huset har i sig inget särskilt dokumenterat värde. Fasaden är av gult tegel och taket av rött tegel. De angränsande husen är flerbostadshus och villor med 1-3 våningar byggda under andra delen av 1900-talet.

Tanken är att utöka fastigheten Uvekull 2:42, genom att slå samman en del av Uvekull 2:108 så att man kan använda den till lektya för förskolebarnen.

Resterande del av Uvekull 2:108 motsvarande ca 1200 m² och den befintliga villan ämnar man lämna ut till försäljning som bostadstomt.

Trafik

Malmgatan är idag en väl använd lokalgata som bland annat trafikeras av tyngre trafik till det västra industriområdet. Gatan har en bredd av 7 meter och har trottoarer på båda sidor. Vägen saknar cykelbanor i båda riktningarna vilket medför att cykling sker på vägen.

Enligt fördjupade översiktsplanen för Smålandsstenar (antagen 1999.08.19) utpekas Malmgatan som en del av matargatan till Västra Industriområdet.



Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten finns inom planområdet. Dagvatten skall dock omhändertas genom infiltration på fastigheten.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde enligt kommunens översiktliga markradonkarta, varför någon ytterligare undersökning av markradonhalten ej anses nödvändig.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Enligt 5 kap 18 § i plan och bygglagen skall miljökonsekvensbeskrivning upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Platsens förutsättningar

Planområdets användning är idag handel och kontor. Den förändring som planen innebär är att användningen ändras till bostad och kontor, det vill säga ändamålet handel försvinner och bostad kommer till.

Planens styrande egenskaper

Detaljplanen ändras på uppdrag från KB Torghissen som även äger fastigheten Uvekull 2:42, där man idag bland annat driver en förskoleverksamhet. Tanken är från företagets sida att göra en fastighetsreglering vilket innebär att man delar fastigheten Uvekull 2:108 i två delar, den södra lägger man till Uvekull 2:42 och använder som lekyta åt förskolan, den norra delen blir då en villatomt med ändamål bostad och kontor.

Planens tänkbara effekter

Ändamålet för fastigheten Uvekull 2:108 återgår till bostad vilket passar in i omkringliggande miljö, samtidigt behåller man möjligheten till kontor. Effekterna av denna förändring anses vara ringa.

Sammanvägd bedömning

Eftersom tillåten användning i planförslaget är bostad och kontor bedöms ingen betydande omgivningspåverkan kunna uppstå. Någon miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför ej upprättas.

Miljökvalitetsnormer

Syftet med Miljökvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljökvalitetsnormen är ett gränsvärde som inte får överskridas. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljö kvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande.

I Jönköpings län anses biltrafiken orsaka de största hälsoproblemen, speciellt i tätorter. Problemmiljöer är främst de vid högt trafikerade gator och trafikplatser. De ämnen med koppling till normerna som är i största behov för bedömningar och eventuella mätningar i länet är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM 10)

Nissastigen är den gata som i Smålandsstenar är mest trafikerad och därmed mest utsatt för trafikrelaterade föroreningar. Trafiken till och från det aktuella planområdet påverkar i mycket liten grad trafiken på Nissastigen, varför värdena av kväveoxid och partiklar endast i obetydlig omfattning kan påverka befintliga värden. Därför anses inte några mätningar eller uträkningar nödvändiga att göra. Planförslaget kan därmed på goda grunder genomföras från miljö kvalitetsnormernas hälsoperspektiv.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är satt till 5 år och räknas från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av plantekniker Britt-Marie Holmbergh i samråd med stadsarkitekt Fredrik Andersson. Medverkande tjänstemän har varit planarkitekt Per-Åke Gustavsson.

GISLAVEDS KOMMUN

Bygg- och miljöförvaltningen

2006-05-29

Britt-Marie Holmbergh

Plantekniker

Förslag till detaljplan för Uvekull 2:108, i Smålandsstenar, Gislaveds kommun, Jönköpings län

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras med så kallat enkelt planförfarande och ställs därför inte ut.

Planen medför inga förändringar av gatumark eller dylikt.

Planen kommer att sändas ut på samråd till berörda parter samt länsstyrelsen.

Planen kommer att tas upp i bygg- och miljönämnden 7 september 2006 för beslut om antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Den del av fastigheten Uvekull 2:108 som idag ligger på gatumark bör genom förvärv och fastighetsreglering överföras till kommunens mark innan fastigheten går i försäljning som bostad. Man gör också en fastighetsreglering i den södra delen av tomten och överför mark, som skall nyttjas som lekyta, till Uvekull 2:42.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen skall bekostas av fastighetsägaren till Uvekull 2:108.

Genomförandetid

Genomförandetiden är på 5 år och räknas från den dag planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av plantekniker Britt-Marie Holmbergh i samråd med stadsarkitekt Fredrik Andersson.

Gislaveds kommun

Bygg- och miljöförvaltningen

Britt-Marie Holmbergh
Plantekniker