

VÅRDCENTRALEN SMÅLANDSSTENAR

Planens beteckning ~~SM~~56

Antagen av kf. 1988-04-21

Vunnit laga kraft 1988-05-20

Genomförande- 1993-05-20
tiden slut

Förslag till detaljplan för VÅRDCENTRALEN, UVEKULL NORRA 2:221 mfl i Smålandsstenar, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

Upprättat i februari 1988.

BESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Planförslaget består under samrådsskedet av materialet i denna skrift.

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslaget är i första hand upprättat med anledning av att vårdcentralen i Smålandsstenar skall byggas ut. Tillbyggnaden, som ligger på fastigheten Uvekull norra 2:221, innehåller vårdcentral och tandvårdslokaler i markplanet och bostäder i två plan.

I gällande plan, inom denna del av kvarteret, är marken reserverad enbart för allmänt ändamål och högsta tillåtna bygghöjd är II våningar / 7,6 m.

3. PLANDATA

3.1 Läge

Planområdet, som ligger mycket centralt i Smålandsstenar, begränsas i öster av Norra Nissastigen, i söder av Torggatan, i väster av Långgatan och i norr av Malmgatan.

3.2 Yta

Planområdet har en yta på $\approx 2,3$ ha. Kvarteret exklusive gator omfattar ca 1,6 ha och byggnadsytan inom kvarteret uppgår till ca 3 500 m².

3.3 Markägoförhållanden

Marken inom kvarteret är fördelad på 5 fastigheter. Fastigheten Uvekull norra 2:221 är kommunalägd (ca. 7 700 m²) och övriga fastigheter Uvekull norra 2:26, 2:53, 2:54 samt 2:187 är privatägda. (ca. 8 700 m²)

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN - POLITISKA BESLUT

4.1 Översiktsplan

En områdesplan för Smålandsstenars samhälle antogs av kommunfullmäktige 1978-03-30. Här anges ortens framtida utbyggnad av bostads-, industriområden, trafikleder m.m. Planen har inga rättsverkningar men är en politisk viljeinriktning och ligger till grund för fortsatt detaljplanering och andra åtgärder.

Planen som är översiktlig anger att planområdets västra del är avsedd för allmänt ändamål och östra delen för bostäder och handel.

Ett program för en ny översiktsplan för Smålandsstenar - Skeppshult har upprättats och kommunfullmäktige beslutade att anta programmet 1987-09-24. Översiktsplanen beräknas bli klar för beslut i mars 1989.

Centrumplan:

I centrumplan för Smålandsstenar, antagen 1987-09-24 anges "...

Bostäder Bostadsbyggandet prioriteras i centrum och praktiskt taget alla kvarter i området kan bli aktuella för sanering eller förtätning. Bebyggelsen bör variera från 2 - 4 våningar, beroende på läget. 4 våningar kan bara vara aktuellt i de mest centrala delarna och förutsätter stor omsorg vid utformningen av bebyggelsen. De mest aktuella kvarteren har markerats särskilt.

För vårdcentralen planeras en tillbyggnad mot Malmgatan som samtidigt ger tillfälle att komplettera med bostäder; ca 20 stycken. En utbyggnad i kvarteret förutsätter att parkeringsmöjligheterna radikalt förbättras och samordnas. *Se idéskiss 10.*

4.2 Detaljplaner

I gällande plan, fastställd 1972-11-16, är kvarterets västra halva avsedd endast för allmänt ändamål och högsta tillåtna byggnadshöjd II våningar / 4,6 m. Östra delen av kvarteret är avsedd endast för bostads- och handelsändamål, högsta tillåtna byggnadshöjd III våningar / 10,2 m.

4.3 Bostadsförsörjningsprogram

Det råder stor brist på lägenheter i Smålandsstenar vilket är en av anledningarna till att industrin i orten har svårt att få arbetskraft. I januari 1988 fanns det hos AB Gislavedshus inga lediga lägenheter samtidigt som 129 sökte bostad och 75 önskade byte av bostad.

Gällande bostadsförsörjningsprogram antogs av fullmäktige 1987-08-27. Under "Kommentarer till nybyggnadsprogrammet 87 - 91" anges attett 20-tal lägenheter planeras i 2:a och 3:e plan på en tillbyggnad av vårdcentralen. På grund av att planändring erfordras kan påbörjande ske först andra halvåret 1988.

4.4 Planprogram

Planprogram utöver översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram har ej upprättats.

4.5 Kommunala beslut i övrigt

Under flera år diskuterade landstinget och kommunen en tillbyggnad av vårdcentralen i Smålandsstenar för att ordna nya lokaler till folktandvården. Alternativa förslag prövades varvid en tillbyggnad av vårdcentralen mot Malmgatan bedömdes som mest intressant.

Kommunstyrelsen beslutade:

1986-03-04 att tillbyggnaden av vårdcentralen även skulle innefatta bostäder på andra och eventuellt tredje våningsplanet. Stadsarkitektkontoret fick i uppdrag att presentera idéskisser för den planerade tillbyggnaden inklusive bostäder.

1986-04-07 att utarbetade idéskisser fick ligga till grund för detaljprojektering.

1987-04-07 att uppdraga till CBK att påbörja projekteringen av tillbyggnaden av vårdcentral och tandläkarlokaler. CBK fick utreda möjligheten att bygga ytterligare lägenheter utöver vad som tidigare skisserats.

1988-01-12 att meddela stadsarkitektkontoret att styrelsen inte har några erinringar mot planförslaget
samt

att uppdraga åt stadsarkitektkontoret att meddela berörda fastighetsägare att dessa inte skall få några kostnader om utfarterna mot Rv 26 förändras.

Byggnadsnämnden beslutade:

1987-05-27 att uppdraga åt Stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för fastigheten Uvekull norra 2:221 mfl.

1987-08-17 att i detaljplanen begränsa antalet våningar till högst tre med hänsyn till det begränsade antalet P-platser samt mark för utevistelse.

1987-09-23 att uppdraga åt stadsarkitektkontoret att fullfölja detaljplanarbetet i enlighet med presenterat planförslag

1987-10-28 att låta utsända planförslaget på remiss.

1988-01-27 att låta utställa planförslaget för allmän granskning under minst 22 dagar.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Mark och vegetation

Planområdet utgöres av plan mark utan större nivåskillnader med undantag av den sydöstra delen (Uvekull norra 2:53) som ligger ca 0,5 m lägre än omgivande mark.

Den obebyggda delen av kvarteret utgöres av tomtmark som dels består av asfalterade parkeringsytor och dels av gräs- och grusytor. Inom kvarteret finns endast ett mindre antal högre träd som i största möjliga utsträckning bör bevaras.

Inom området finns inga kända fornlämningar.

5.2 Geoteknisk undersökning

På uppdrag av Tekniska kontoret har VIAK AB, Göteborg i september-oktober 1987 utfört geotekniska undersökningar för vårdcentralens tillbyggnad. Undersökningen visar att jorden i ytan består av 0,2 m mulljord (mylla) och därunder av silt och siltig sand. Silten och den siltiga sanden är fast lagrad. Vattenytan stod vid undersökningstillfället - september 1987 - 3,0 - 3,5 m under markytan i de skruvborrade hålen.

VIAK har även lämnat anvisningar för grundläggning.

I övrigt har ingen grundundersökning utförts inom planområdet.

5.3 Bebyggelse

Befintliga förhållanden

Den befintliga bebyggelsen på fastigheten Uvekull norra

2:187 i hörnet Malmgatan / Norra Nissastigen, rymmer ett bostads- och affärshus i 3 våningar. Huset som är från 60-talet och uppfört i tegel innehåller ca 8 lgh och i gatuplanet bank och textilaffär. I norra och västra delen av tomten är ca 25 parkeringsplatser iordningsställda, övrig mark utgöres av gräsytor.

2:53 rymmer ett äldre enfamiljshus i 2 våningar. I husets bottenvåning ligger en frisörsalong. Till- och utfart sker från N Nissastigen.

I västra delen av tomten finns en asfalterad parkeringsyta med plats för ca 8 bilar. Parkeringen har till / utfart över fastigheten 2:26. I trädgården finns, förutom ett större garage / uthus, flera för miljön värdefulla träd. En del av tomten ligger ca 0,5 m lägre än omgivande terräng.

2:26 , i hörnet N Nissastigen / Torggatan, rymmer ett bostads- och affärshus i 3 våningar. Huset är från 60-talet, uppfört i tegel och innehåller ca 11 lägenheter samt post, pizzeria, foto- och skoaffär i gatuplanet och på första våningen tandvårdslokaler. I västra delen av tomten finns en asfalterad parkeringsyta med plats för ca 10 bilar.

2:221 , mot torggatan, rymmer dels industriläkarcentralen, ett gult tegelhus i 3 våningar från 40-talet dels vårdcentralen byggt i början på 70-talet i rött tegel. Vårdcentralen innehåller även apotek, försäkringskassa och lokalkontor. I västra delen av tomten, med angöring från Långgatan, ligger en parkering för besökare och personal (ca 46 platser). I hörnet av Malmgatan / Långgatan ligger ett äldre enfamiljshus. Huset ägs av kommunen men är uthyrt t.o.m 1990. På tomten finns några träd som bör bevaras. Området norr om vårdcentralen, mot Malmgatan, är idag obebyggt och utgöres av gräs och grusytor.

2:54 , mot Långgatan, ligger ett äldre enfamiljshus i rött tegel. I trädgården finns träd värda att bevara. En framtida utbyggnad enligt illustrationen förutsätter att kommunen kan förvärva fastigheten.

Förändring

CBK har tagit fram en skiss på en om- och tillbyggnad av vårdcentralen mot Malmgatan.

Tillbyggnaden innehåller vårdcentral och tandvårdslokaler i markplanet och bostäder i två plan. Våningsytan för vård delen uppgår till ca 1 200 m² och för bostäderna till ca 1 300 m².

Lägenhetsfördelningen blir 13 st 2 rok, 4 st 2 $\frac{1}{2}$ rok och 2 st 3 rok. Totalt 19 lägenheter varav 1 lgh i markplanet. *Friytor* ordnas genom att en del av "tomten" i hörnet av Malmgatan / Långgatan tas i anspråk. Viss friyta skapas även på terassbjälklaget ovanför vårdcentralen.

Parkering för de boende ordnas genom att en gemensamhetsanläggning bildas. Byggstart beräknas kunna ske i augusti 1988.

Planförslaget för kvarterets östra del innebär bl a en väsentlig ökning av byggrätten för framförallt Uvekull Norra 2:187 och 2:53.

Förändringarna utgörs vidare av ett nytt område för gemensamhetsanläggning och ett utfartsförbud mot Norra Nissastigen.

För att kunna förbättra möjligheterna att ordna parkering, kommunikationer, ytor för utevistelse, lek osv är en samverkan mellan kvarterets fastigheter nödvändig.

5.4 Friytor

Idag finns det, med undantag för enfamiljshusens trädgårdar, inga iordningsställda ytor för utevistelse, lek m.m.

Enligt planförslaget, när kvarteret är fullt utbyggt, utgör sammanlagt ca 2 000 m² användbar mark för utevistelse, lek m.m.

I samband med vårdcentralens utbyggnad kan i en första etapp en del av "tomten" i hörnet av Malmgatan / Långgata tas i anspråk för friyta. En mindre friyta ordnas även på terassbjälklaget ovanför vårdcentralen.

Fastigheterna bör samverka vid anläggandet av parkerings- och friytor och eftersträva att det skapas en god utemiljö med attraktiv utformning som tillgodoser behovet av ytor för utevistelser, lek m.m.

5.5 Service

Offentlig service

I kvarteret finns tillgång till den service som är inriktad på vård bl a barnmorska, distriktsköterska, folktandvård och företagshälsovård. Vid Mariagården, ca 100 - 200 m väster om kvarteret, finns en dagcentral som kan erbjuda service till äldre i form av hår- och fotvård, terapilokaler samt matservering. Intill Mariagården finns också dag- och fritidshem.

Närmaste låg- och mellanstadieskola, Villstadsskolan, ligger utmed Långgatan ca 150 - 200 m söder om planområdet. Till högstadiet, Nordin-skolan, är det ca 700 - 800 m.

Kommersiell service

Post och bank ligger inom kvarteret. Övrig kommersiell service, butiker, restauranger, torghandel osv finns i direkt anslutning till området.

5.6 Trafik

Trafiken på gatorna som omger kvarteret är av rätt stor omfattning. Vid 1982-års trafikräkning uppmättes för Långgatan ca 900, Malmgatan 1 000 - 1 100, Torggatan 850 - 1 000 fordon / dygn. 1985 uppmättes för N Nissastigen ca 9 300 fordon / dygn.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör antalet utfarter begränsas.

Fastigheterna har, med undantag av Uvekull norra 2:53, god angöring från omgivande gator. I planförslaget ligger utfartsförbud utmed N Nissastigen vilket medför att ny till / frånfart för fastigheten Uvekull norra 2:53 måste ordnas genom servitut eller delaktighet i gemensamhetsanläggning.

Kf beslutade 1988-01-12 bl a att uppdra åt stadsarkitektkontoret att meddela berörda fastighetsägare att dessa inte skall få några kostnader om utfarterna mot Rv 26 förändras.

Cykeltrafiken på N Nissastigen bör separeras från biltrafiken. En cykelväg har illustrerats på planen.

Kollektiv trafik

Smålandsstenar har dagliga bussförbindelser (vissa begränsningar Söndagar) med Gislaved, Värnamo, Anderstorp och Jönköping - Halmstad. Närmaste busshållplats ligger vid järnvägsstationen, ca 300 m från planområdet.

Järnvägslinjen Halmstad - Nässjö erbjuder dagliga förbindelser med Reftele, Skeppshult och Värnamo - Halmstad

Parkering

Parkeringsbehovet inom kvarteret är stort samtidigt som tillgången på iordningsställda bilplatser, mark för parkeringsändamål och friytor är begränsad.

Behovet är störst dagtid då bilplatser skall finnas inte bara till boende utan även till personer som är verksamma inom kvarteret samt besökare till dessa verksamheter.

Idag finns tre större parkeringar med sammanlagt ca 90 bilplatser som ska tillgodose parkeringsbehovet för ca 20 lägenheter, 100 anställda och ett okänt antal besökare. I planförslaget redovisas ca 115 bilplatser. (Se separat bilaga)

5.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten, spill- och dagvatten kan anslutas till befintliga ledningar i Malmgatan.

Värme

Vårdcentralens tillbyggnad ansluts till befintlig värmecentral i gamla läkarstationen vid Torggatan

El

Enligt Sydkraft AB, som är eldistributör, måste det lokala nätet förstärkas då en fortsatt utbyggnad är att vänta. Sydkraft föreslår att en ny nätstation placeras utmed Långgatan.

5.8 Genomförandetid

Genomförandetiden är slut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har gjorts av Lars Tiderman och Christina Ankarbranth, Stadsarkitektkontoret. Samråd har skett med Rune Persson och Mikael Fröler Tekniska kontoret, Egon Åkerhagen CBK / Fastighetskontoret samt Bengt Ulander Stadsarkitektkontoret.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
1988-02-23

Lars Tiderman

Lars Tiderman

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Tidplan

Av bilaga 1 framgår ungefärlig tidplan för planprocess med tillhörande kommande beslut, husprojektering, upphandling och byggstart m.m. Tidplanen förutsätter att planförslaget kan antas i april 1988. Vid ett eventuellt överklagande av planförslaget förskjuts bygglovgivning och byggstart.

Enligt Tekniska kontoret behöver inte några VA-arbeten av större omfattning utföras. Vatten, spill- och dagvatten ansluts till befintliga ledningar i Malmgatan.

Sydskraft AB, som är eldistributör, uppger att lågspänningsnätet i området måste byggas ut. Sydkraft föreslår att en ny nätstation byggs utmed Långgatan.

1.2 Ansvarsfördelning

Tillbyggnaden av Vårdcentralen och en framtida utbyggnad inom kvarteret förutsätter att fastigheterna samverkar till att bl a parkeringsmöjligheterna förbättras.

Parkering

Fastighetsägarna ansvarar för att det på respektive fastighet eller utrymme som är gemensamt för flera fastigheter anordnas tillräckligt stort utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon för boende samt för verksamhet som bedrivs inom fastigheten.

Friytor

Fastighetsägarna ansvarar för att det inom respektive fastighet eller utrymme gemensamt för flera fastigheter ordnas tillräckligt stora friytor för utevistelse.

1.3 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal erfordras ej.

2. FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

En gemensamhetsanläggning för kvarterets fastigheter bildas. Anläggningen bildas för parkeringsändamål och är knuten till respektive fastighet.

Ny till / utfart för Uvekull norra 2:53 ordnas genom servitut, alternativt genom del i gemensamhetsanläggning

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Fastigheterna i kvarteret bildar en gemensamhetsanläggning. Kostnaderna för anläggningen fördelas mellan fastigheterna efter det andelstal som för varje fastighet bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheterna har av anläggningen.

Uvekull norra 2:53 har rätt till viss ersättning vid flyttningen av fastighetens till / utfart. Enligt kommunstyrelsens beslut 1988-01-12.

Sydkraft AB står för kostnader i samband med en utbyggnad av lågspänningsnätet i området.

4. TEKNISKA FRÅGOR

På uppdrag av Tekniska kontoret har VIAK, Göteborg utfört geotekniska undersökningar samt lämnat förslag på grundläggning för planerad Vårdcentral och bostäder inom Uvekull norra 2:221. A-trio arkitektkontor i Jönköping har påbörjat totalprojektering.

5. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har sammanställts av Lars Tiderman Stadsarkitektkontoret. Samråd har skett med Rune Persson och Mikael Fröler på Tekniska kontoret, Bengt Ulander Stadsarkitektkontoret och Egon Åkerhagen fastighetskontoret / CBK.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
1988-02-24

Lars Tiderman

Lars Tiderman