

Del av Henja 10:2 m.fl. fastigheter, GLASBRUKSTOMTEN,
Gislaveds tätort, Gislaveds kommun

DETALJPLAN

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- (Samrådsredogörelse)

Bilaga

- Fastighetsförteckning
-

PLANBESKRIVNING

PLANENS HUVUDDRAG OCH SYFTE

Bakgrund

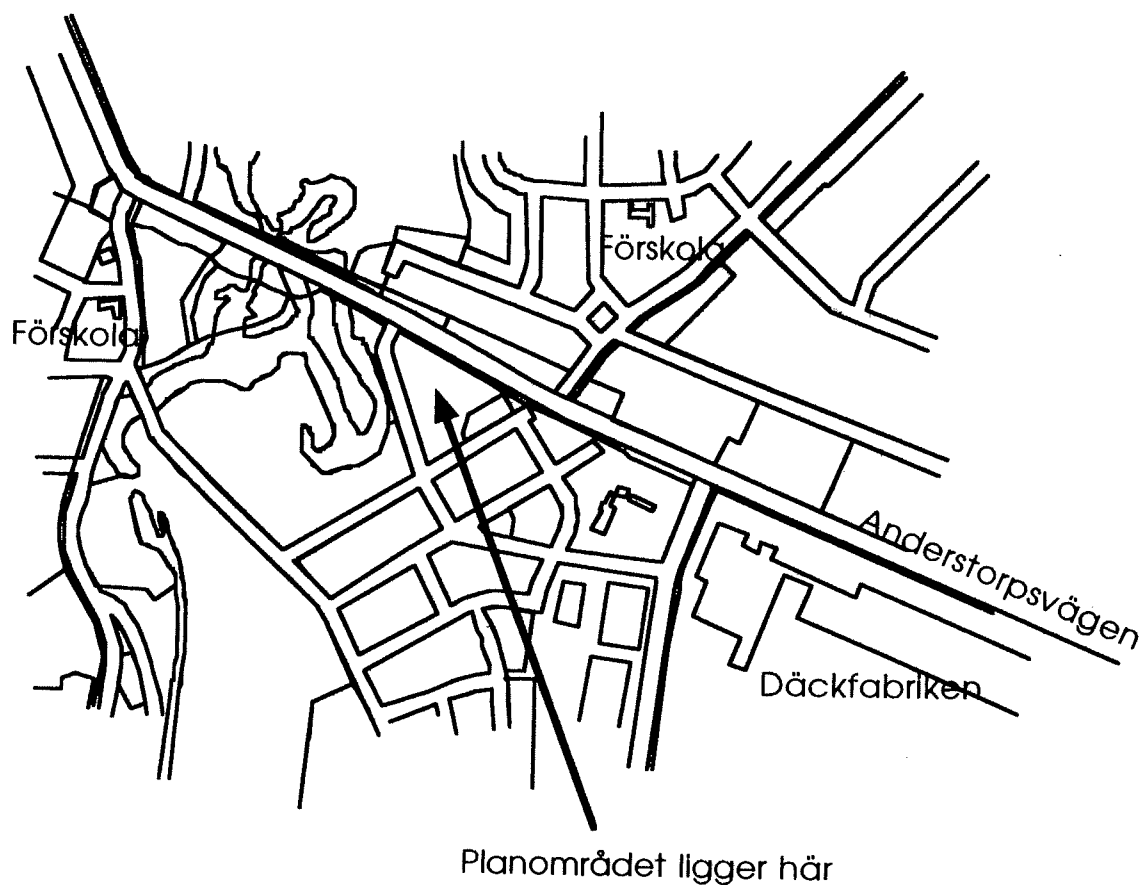
Denna detaljplan har tagits fram på initiativ av företag som vill etablera handel på den sk Glasbrukstomten.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för nyetablering av handel på fastigheten och lösa trafikfrågorna i anslutning till tomten, främst korsningen Eneströmsgatan- Anderstorpsvägen. Även att förbättra tillgängligheten till den sk Göfabtomten ingår i planarbetet.

Planområdets läge

Planområdet ligger öster om Gislaveds centrum, öster om Nissan, söder om Anderstorpsvägen.



Markägoförhållanden

Henja 10:2 ägs av kommunen. Västra delen av fastigheten har sålts till Lidl. Henja 10:7 ägs av Magasinet i Gislaved AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Nissan är riksintresse för naturvården (geologi) från Södra Gussjöns utlopp till sammanflödet med Anderstorpsån norr om Smålandsstenar.

Glasbrukstomten - riksintresse Nissan



-  Riksintressen.shp
-  Unclosed_polygon_line.shp
-  Polygon.shp
-  Point.shp
-  No_parent_point_point.shp
-  Line.shp

Riksintresset är att ån med sina meanderformationer har ett opåverkat slingrande flodlopp och är fortfarande ett geologiskt levande landskap. Skyddsvärdet inom riksintresset är alltså koncentrerat till korvsjöar, meanderformationer, översvämningsmarker mm.

Riksintresset löper även genom Gislaveds tätort och den grova avgränsningen som är gjord har fått till följd att områden som inte bär några som helst spår av

riksintressevärdena ligger inom riksintresset. Detta är också fallet med Glasbrukstomten där evt riksintressen är utsläckta sedan länge, om de någonsin funnits. Exploateringen av Glasbrukstomten medför därför inget intrång i riksintresset för Nissan.

Översiktliga planer, program

För Gislaved gäller en fördjupad översiktsplan, FÖP antagen 890223. I den anges förutom riksintresset inget speciellt för aktuell tomt. Beträffande riksintresset anges följande i ÖP'n:

Riktlinjer

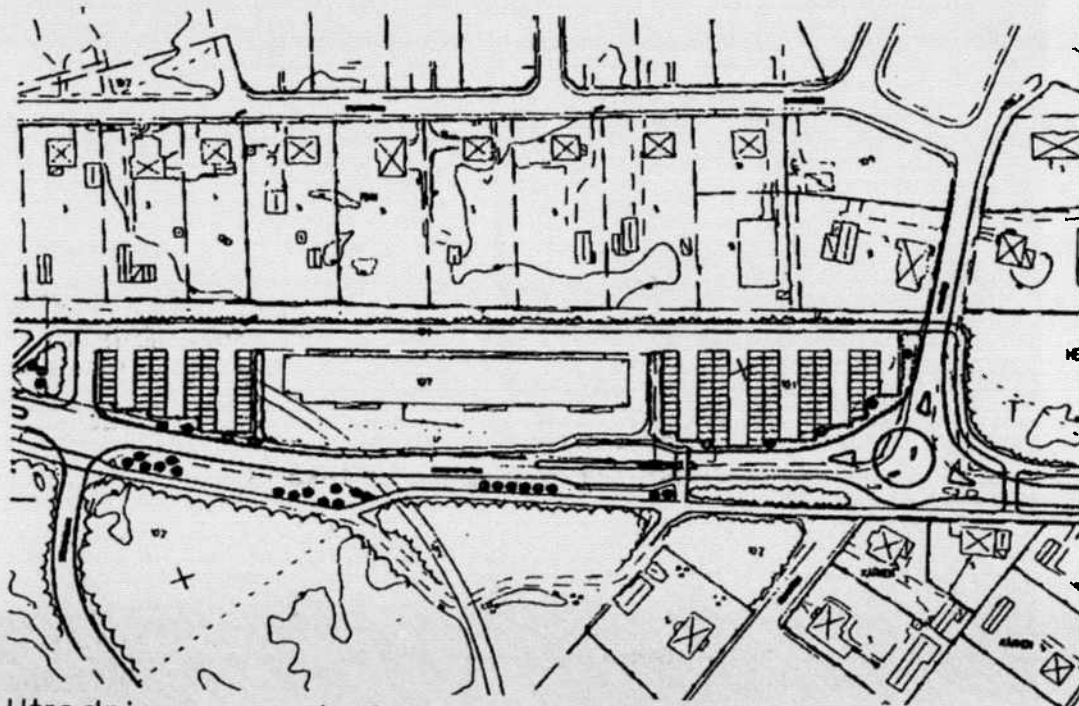
Nissan nedströms Nissasjöarna

- * Ravinens sidor och botten med åfåra, meandrar och korvsjöar får inte förändras genom bebyggelse, schaktning eller fyllning. Mindre markarbeten som syftar till att främja det rörliga friluftslivet, t.ex båthus, bryggor och bankar för gångstigar kan accepteras. Eventuella åtgärder kräver samråd med länsstyrelsens miljövårdsenhet enligt naturvårdslagen § 20.
- * För skogsbruket i området skall skogsvårdslagen § 21 tillämpas. Det innebär naturvårdshänsyn i skogsbruket. Värdefull vegetation sparas och kalavverkning undviks.
- * Särskild plan för skydd av vattentäktområdet upprättas.
- * Skadade partier skall om möjligt återställas.

I ÖP-riktlinjerna sägs att evt åtgärder skall samrådask om enligt Naturvårdslagen (numera miljöbalken) med Länsstyrelsen. Sådant samråd sker nu som en del av detta programsamråd.

Vägutredning

I utredning över ny förbifart av Rv 27 redovisas i ett noll+alternativ ombyggnad av Anderstorpsvägen till en miljöprioriterad genomfart. Om förbifarten ska byggas enligt detta 0+ alternativ eller enligt annat alternativ håller på att prövas av regeringen.



Utredningen redovisar en rondell vid korsningen Anderstorpsvägen- Henjavägen. Vägverket har underhand meddelat att det även är möjligt att bygga en rondell i höjd med Eneströmsgatan. För att kunna etablera aktuell handel är rondell ett krav från Vägverkets sida.

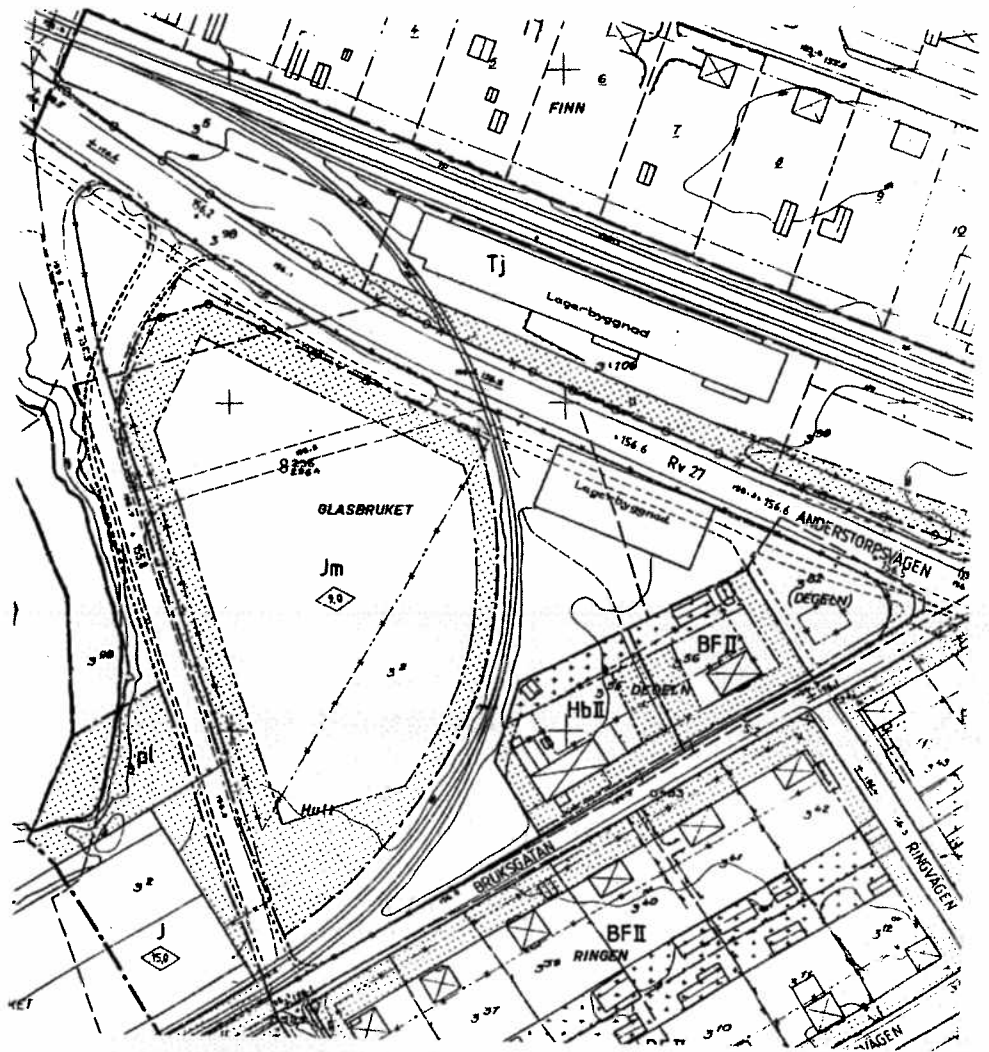
Gällande detaljplan

För huvuddelen av området gäller detaljplan fastställd 790621. Gällande plan innebär att huvuddelen av Glasbrukstomten får bebyggas med inte störande småindustri.

Östra delen av tomten är avsatt som allmän plats.

Fastigheten Degeln 1 är avsedd för Handel samt i vissa fall Bostad, Hb

Fastigheten Degeln 2 är avsedd för Bostad, B



TECKENFÖRKLARING I SAMMANDRAG

Jm
9,0 i romb

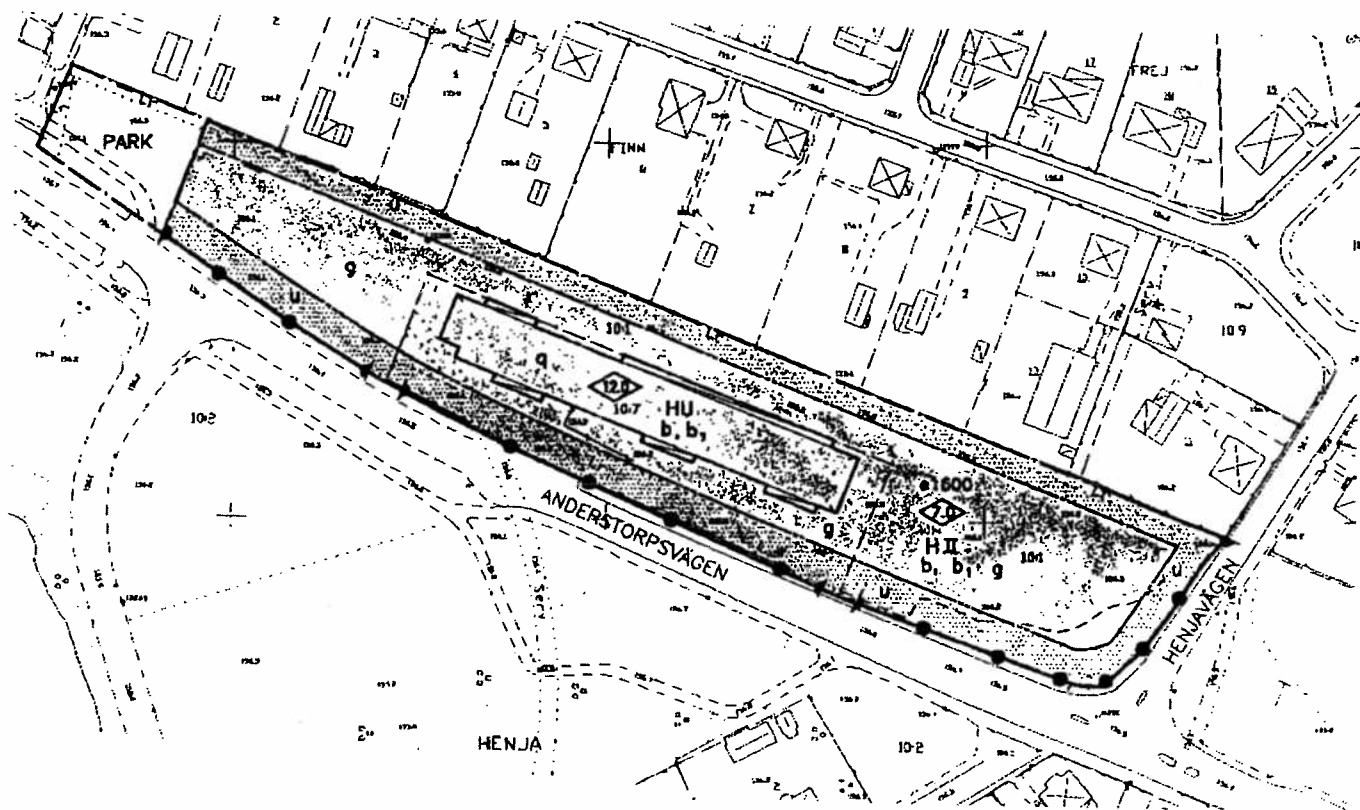


Område för inte störande småindustriändamål
Maximal byggnadshöjd

Mark som ej får bebyggas

Trots att huvuddelen av området i gällande plan är avsatt som industriområde så fungerar det de facto som ett parkområde.

Norr om planområdet gäller detaljplan laga kraft 970327. Enligt den ska Henja 10:7 användas för handel och lager. Infarter redovisas vid den befintliga byggnadens båda gavlar.



Kommunala överväganden och beslut

Byggnadsnämnden har i ett upphandlingsprogram för planeringen angett att detaljplanen bör hanteras med enkelt planförfarande. Skälet är att planarbetet har föregåtts av ett detaljerat programskede där de frågor som berör allmänheten behandlas och samt att förslaget inte står i strid mot någon översiktsplan.

Den allmänplatsmark som berörs i detaljplanen bedöms inte vara av något intresse för allmänheten utan bara för de boende kring planområdet.

Enkelt planförfarande innebär att planen kan antas direkt efter samrådet utan utställning.

Planprogram

Ett planprogram arbetades fram och antogs av kommunfullmäktige i Gislaved 2002-04-18.

Sammanfattande riktlinjer och rekommendationer i planprogrammet



Korsningarna Anderstorpsvägen- Eneströmsgatan och Anderstorpsvägen - Henjavägen byggs om till cirkulationsplatser.



Befintliga in- och utfarter till Henja 10:7 ersätts med in- och utfart från den västliga rondellen och utfart vid den östliga rondellen.



Mittrefug byggs på Henjavägen norr om rondellen.



Stängselbarriär uppförs mellan körfilerna på Rv 27



GC-tunnel redovisas i planen.



Busshållplatser läggs där ramper från GC-tunneln slutar



Handel etableras på glasbrukstomten. Verksamheten ska vara av typen inte störande eller farlig.



Byggrätten sätts till ca 4000 m² byggnadsarea och ca 6000

- m2 bruttoarea. Ca 300 p-platser byggs
- Max bygghöjd sätts till 10 m, dock max 8,5 utanför kv Degeln 2.
- Handelsområdets p-plats förläggs huvudsakligen mot norr där de inte stör bostäder.
- Beträffande dagvattnets omhändertagande i området är ambitionen att det inte ska påverka Nissans vattenkvalité negativt.
- Bruksgatan bibehålls avstängd

Skadeförebyggande åtgärder

- Skydd bör finnas mellan varuintag och befintliga bostäder
- Byggnader bör förläggas med visst skyddsavstånd i förhållande till fastigheterna Degeln 1,2.
- Fläktar och kylaggregat på handelsbyggnaderna bör riktas mot norr så de inte stör bostäder på Bruksgatan.
- Personalparkering bör skärmas mot Bruksgatan med plank eller växtlighet.
- Mellan avskärmning vid personalparkering och Bruksgatan bör finnas en skyddande planterad yta.
- Verksamheten bör skärmas mot Degeln 2 med plank och ett planterat skyddsområde. Ett befintligt plank finns vid Degeln 2.
- GC-tunneln bör vara väl upplyst.

Ettapper

Genomförandet av programmet bör etappindelas. I en första etapp föreslås detaljplan göras för Glasbrukstomten och den västra rondellen. Den västra in- och utfarten från Henja 10:7 flyttas till den nya västliga rondellen. GC-vägens nuvarande signalreglerade plankorsning med Rv 27 kan i första etappen behållas öster om Henjavägens anslutning. Befintliga busshållplatser öster om det signalreglerade övergångsstället bibehålls. Den befintliga östra in- och utfarten från Henja 10:7 bibehålls i etapp 1. I etapp 1 byggs övergångsställen väster och öster om den västra rondellen.

I etapp 2 planläggs den östra rondellen, GC-tunneln samt regleras den östliga nuvarande in- och utfarten från Henja 10:7. Busshållplatsen flyttas då till ett läge där ramper från GC-tunneln slutar. Pizzabutikens utfart mm utreds och ges en lösning i etapp 2. GC-övergångar vid den västliga rondellen tas bort i etapp 2.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, Natur, Biologisk mångfald

Den sk Glasbrukstomten är idag en grönyta som har extensiv skötsel, d v s gräsvegetationen slås av ett par ggr/år. Området är närmast Anderstorpsvägen är öppet med enstaka mindre tallar och björkar. Ett mindre avsnitt längst i öster är bevuxet med större tallar intill Anderstorpsvägen. Längre in i området i blir trädvegetationen tätare med

företrädesvis björk varav en del har nått en anseelig storlek. Enstaka asp, lönn och tall blandar sig också med björkarna. Längst i söder vid korsningen Eneströmsgatan/Bruksgatan är området åter helt öppet utan trädvegetation.

Buskvegetation förekommer i mycket liten omfattning och då endast i form av några syrenbuskage.

Fältskiktet består av en grässvål som i delar av området är kraftig och kompletteras med inslag vanliga örter som exempelvis gullris, hallon, rölleka, krusskräppa, gulmåra och hundkäx.

Planen innebär att den mesta naturmarken omvandlas till tomtmark med asfaltytor, platttytor och plats för byggnader. Ett område i södra delen av planområdet utefter del av Bruksgatan föreslås bevaras orört. Träden där avses bevaras.

Delar av naturmarken väster om rondellen avses användas för att ta hand om dagvattnet från rondellen på ett miljövänligt sätt innan det leds till Nissan.

Geologi, Hydrologi, Föroreningar i mark

Marken i området består enligt en grundundersökning utförd av J&W 920624 av fast till medelfast lagrad finsand under ett 0,1-0,2 m lager av mulljord.

Grundvatten observerades 2,4-3,4 m under markytan. Grundläggning bedöms kunna utföras utan särskilda förstärkningsåtgärder. Lokal urgrävning för tidigare grunder, ledningar kan erfodras. För detaljerade anvisningar hänvisas till undersökningen.

Några föroreningar i marken är inte kända. Glasbruket låg trots tomtens namn väster om Eneströmsgatan. Tomten har tidigare bl a delvis använts för bostäder åt glasbruksarbetare. Detta är det troliga skälet till tomtens namn.

Kulturminnesvård, Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Gällande byggrätt för industri är fn inte utnyttjad och Glasbrukstomten är obebyggd.

Handel

Förslaget innebär i huvudsak att en livsmedelshandel uppför 1500 m² butiksyta med 500 m² möjlig tillbyggnad. För detta önskas 150 p-platser. Varor tags emot från 24 m lastbil. Endast 1 bil bedöms angöra samtidigt. Vid angöringen ska finnas ramp ner mot lastkaj i golvhöjd. Höjdskillnaden är 110 cm. Rampens minimilängd är 26 m.

Dessutom avses planen rymma en handelsbyggnad med rätt till livsmedelshandel i 2 plan ca 10 m hög som upptar 2000 m² på marken. För denna redovisas ca 130 p-platser.

Dessutom redovisas 38 p-platser i söder lämpade för personalparkering. Enligt kommunens parkeringsnorm krävs ca 200 p-platser för aktuell byggrätt.

Tomten avses således bebyggas med 4000 m² byggyta, delvis i två plan och innehålla ca 320 p-platser. P-platserna kommer att byggas ut etappvis.

Den maximala bygghöjden är 10 m. Utmed gränsen mot Degeln 2 finns ingen byggrätt.

I den med etableringen är att affären/erna/ ska attrahera de som kör förbi tomten på vägen mellan Anderstorp och Gislaved. Detta innebär att boende i Anderstorp och Gislaved avses lockas att handla på resvägen mellan bostad och arbete i Gislaved respektive Anderstorp.

Parkeringsraderna åtskiljs med dränerande remsor som planteras med träd och dit dagvatten leds. Vintertid kan en del snö läggas upp i dessa remsor.

Bef handel

Programskissen visar även nya infarter till handeln på Henja 10:7, Göfabfastigheten. I denna finns 3000 m² lokaler samt ca 1000 m² källaryta. Dessutom finns byggrätt för ytterligare 1600 m² som håller på att byggas

Kringliggande byggnader och verksamheter

Byggnaden på fastigheten Degeln 1 inrymmer lokaler för Selecta som hanterar fikaautomater.

Byggnaden på fastigheten Degeln 2 inrymmer en bostad och en damfrisering.

Handelshuset på fastigheten Henja 10:7 inrymmer lokaler för lågprisbutik (Kristers Allmarknad), Gym, Göfab, mm.

Fastigheten Degeln 1 och fastigheten Degeln 2 lämnas utanför planområdet.

Tillgänglighet

Ett antal p-platser nära butiksentréerna bör utformas för rörelsehindrade kunder.

GATOR OCH TRAFIK

Trafikmängder

På Anderstorpsvägen passerar 17600 fordon per dygn varav 8 % tung trafik.

På Eneströmsgatan passerar 650 fordon per dygn varav 15 % tung trafik.

Trafik

Förslaget innefattar en ombyggnad av korsningen Eneströmsgatan- Anderstorpsvägen. Korsningen utformas som en cirkulationsplats.

Rondell vid Eneströmsgatan är en förutsättning för att Handel ska kunna etableras på Glasbrukstomten. Rondellen kommer även att underlätta för trafik att ta sig in och ut från Göfabtomten.

Handelshuset på fastigheten Henja 10:7 har idag två infarter

från Anderstorpsvägen.

Den västra Infarten till handelsfastigheten Henja 10:7 görs säkrare genom att anslutas till cirkulationsplatsen. Den befintliga östra in- och utfarten från Henja 10:7 bibehålls i denna detaljplan.

Bruksgatan bibehålls avstängd från Rv 27.

GC-väg

GC-vägen utmed Anderstorpsvägen byggs om och anpassas till cirkulationsplatsen och handelstomten. Övergångsställen byggs väster och öster om rondellen. GC-vägens nuvarande signalreglerade plankorsning med Rv 27 öster om Henjavägens anslutning bibehålls.

Busstrafik

Befintliga busshållplatser öster om det signalreglerade övergångsstället bibehålls.

Framtida trafikanläggningar enligt antaget planprogram

Planprogram antaget av Kommunfullmäktige visar följande framtida trafikanläggningar i en etapp 2:

En rondell vid Henjavägen, GC-tunnel under Anderstorpsvägen, reglering av den östliga nuvarande in- och utfarten från Henja 10:7, busshållplats flyttad till ett läge där ramper från GC-tunneln slutar, lösning av pizzabutikens utfart mm. GC-övergångar vid den västliga rondellen tas bort i etapp 2.

Busshållplatser byggs på Anderstorpsvägen norr om Kv Degeln 2. De förläggs vid ramperna ner till GC-tunneln så nära GC-tunneln som möjligt.

Etapp 2 ingår ej i denna detaljplan.

STÖRNINGAR- SKYDD

Mellan varuintag och befintliga bostäder på Bruksgatan lämnas en skyddszon

Fläktar och kylaggregat på handelsbyggnaderna bör riktas mot norr så de inte stör bostäder på Bruksgatan.

Personalparkering skärmas mot Bruksgatan med plank eller växtlighet.

Mellan avskärmning vid personalparkering och Bruksgatan visas dessutom en skyddande planterad yta.

Verksamheten skärmas mot Degeln 2 med plank och ett planterat skyddsområde. Ett befintligt plank finns vid Degeln 2.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar

Inga kända ledningar finns annat än i gatumark och allmänplatsmark. På blivande kvartersmark finns inga kända ledningar.

Vatten och avlopp

Blivande byggnader kan anslutas till kommunala VA-ledningar i Anderstorpsvägen eller Bruksgatan.

Dagvatten

Dagvatten från p-platsen bör i största möjliga mån ledas till infiltrationsbäddar med växtlighet som anläggs mellan parkeringsraderna samt ledas vidare till magasin under p-platsen så att dagvattnet renas innan det släpps ut i Nissan.

Målsättningen beträffande dagvatten från rondellen är att det renas i naturområdet väster om rondellen innan det förs till Nissan om detta ur geoteknisk synpunkt visar sig möjligt att genomföra.

Ambitionen är att dagvattnet inte ska påverka Nissans vattenkvalité negativt.

El

För att kunna försörja blivande verksamhet med el erfordras en transformator. Den redovisas vid hörnet av Eneströmsgatan och Bruksgatan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR PLANANTAGANDE

Målsättningen är att Kommunstyrelsen ger sitt bemyndigande till att Byggnadsnämnden får anta denna plan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Projektleddning Planfrågor

Mehdi Vaziri Byggnadsnämndskontoret
Britt-Marie Holmberg

Miljö- och Hälsoskyddsfrågor Exploateringsfrågor, ekonomi Kartfrågor

Byggnadsnämndskontoret
Göte Andersson Miljö- och Hälsoskyddskontoret
Erling Enochsson Mark- och exploateringsenheten
Kenneth Boquistfrågor MBK-enheten

Ledningsfrågor

Rune Persson Tekniska Kontoret

Ekologifrågor, Naturbeskrivning

Bengt-Göran Eriksson Kommunledn Kontoret

Trafikfrågor

Ebbe Falk Tekniska Kontoret

Skolfrågor

Agneta Åhsberg Skolkontoret

Vägfrågor

Jan Nyman Vägverket

Vägbyggnad

Arne Ohlson Ing byrå AB

Beskrivningen upprättad i april 2002


.....
Dan Johansson, Planarkitekt

TILLÄGG TILL BESKRIVNING

Planen är redaktionellt ändrad i juni 2002.
Ändringen innebär huvudsakligen följande:

Under samrådstiden har påtalats vissa detaljer som funnits
skäl att beakta.
Således görs följande kompletteringar till planens beskrivning:

- 🍏 Om akut behov av stängselbarriär på Rv 27 skulle visa sig
uppstå byggs detta.
- 🍏 Utefter Lids fasad mot Eneströmsgatan planteras ett antal
buskar.

Dessa kompletteringar kan göras som redaktionella
ändringar utan nytt samråd.

Juni 2002


.....
Dan Johansson

**Del av Henja 10:2 m.fl. fastigheter, GLASBRUKSTOMTEN,
Gislaveds tätort, Gislaveds kommun**

Planens beteckning **S 198**

Antagen av Bn **2002-06-12**

Vunnit laga kraft **2002-07-09**

DETALJPLAN

Genomförandetidens slut **2007-07-09**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Preliminär tidplan

2002

Maj

Maj/Juni

Juni

Sept

Byggnadsnämnden beslutar om samråd

Samråd kring detaljplaneförslag

Byggnadsnämnden beslutar om samrådsredogörelse/ utlåtande
och tar beslut om godkännande

KF beslutar om antagande

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till *5 / se kartan* ~~till femton~~ år.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Vägverket är väghållare för Anderstorpsvägen.

Avtal

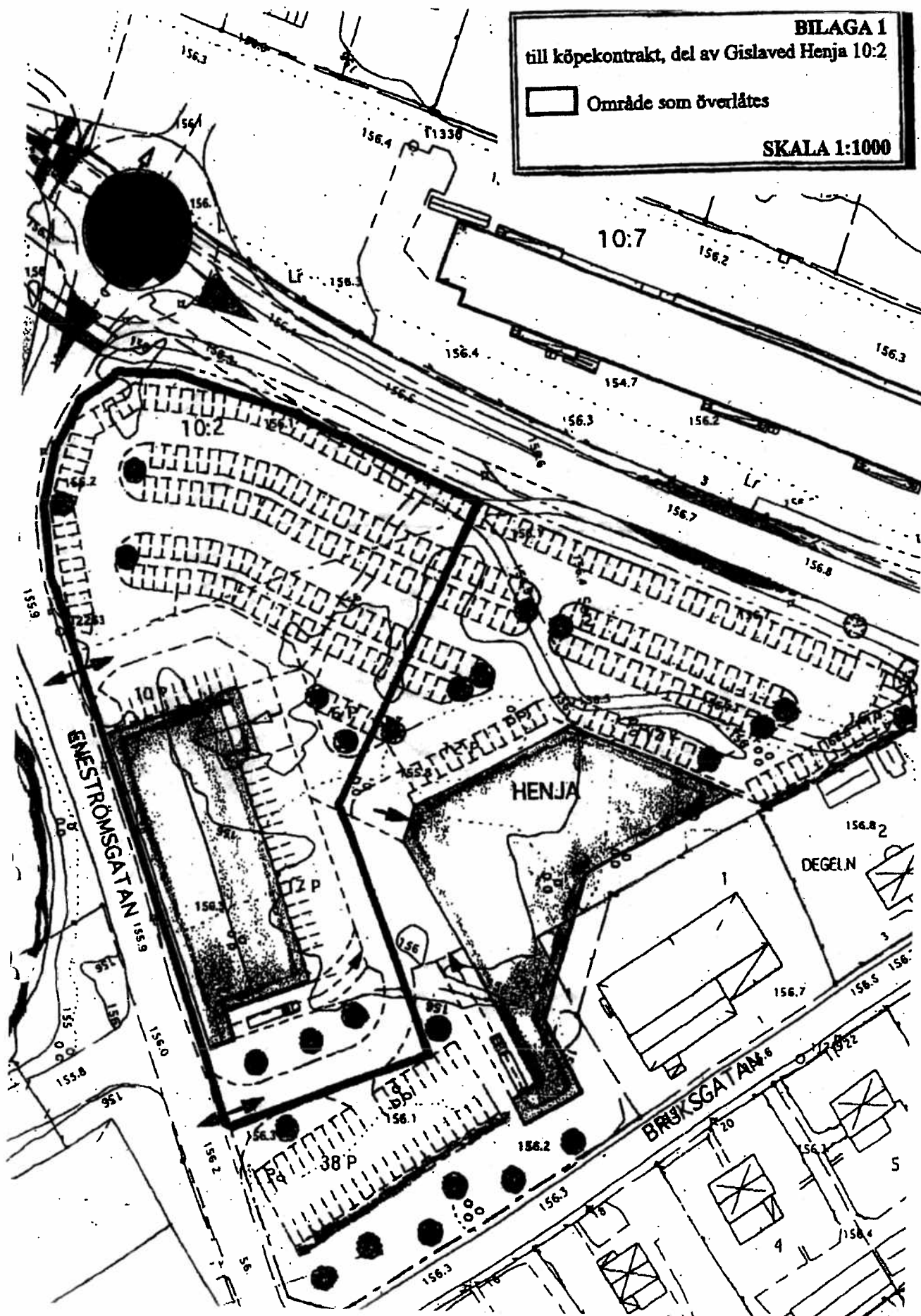
För västra delen av fastigheten gäller ett avtal om försäljning mellan kommunen och Lidl. Avtalet innebär att Lidl köper västra delen av tomten och att tillfart och parkeringsyta ska fungera som gemensamhetsanläggning.

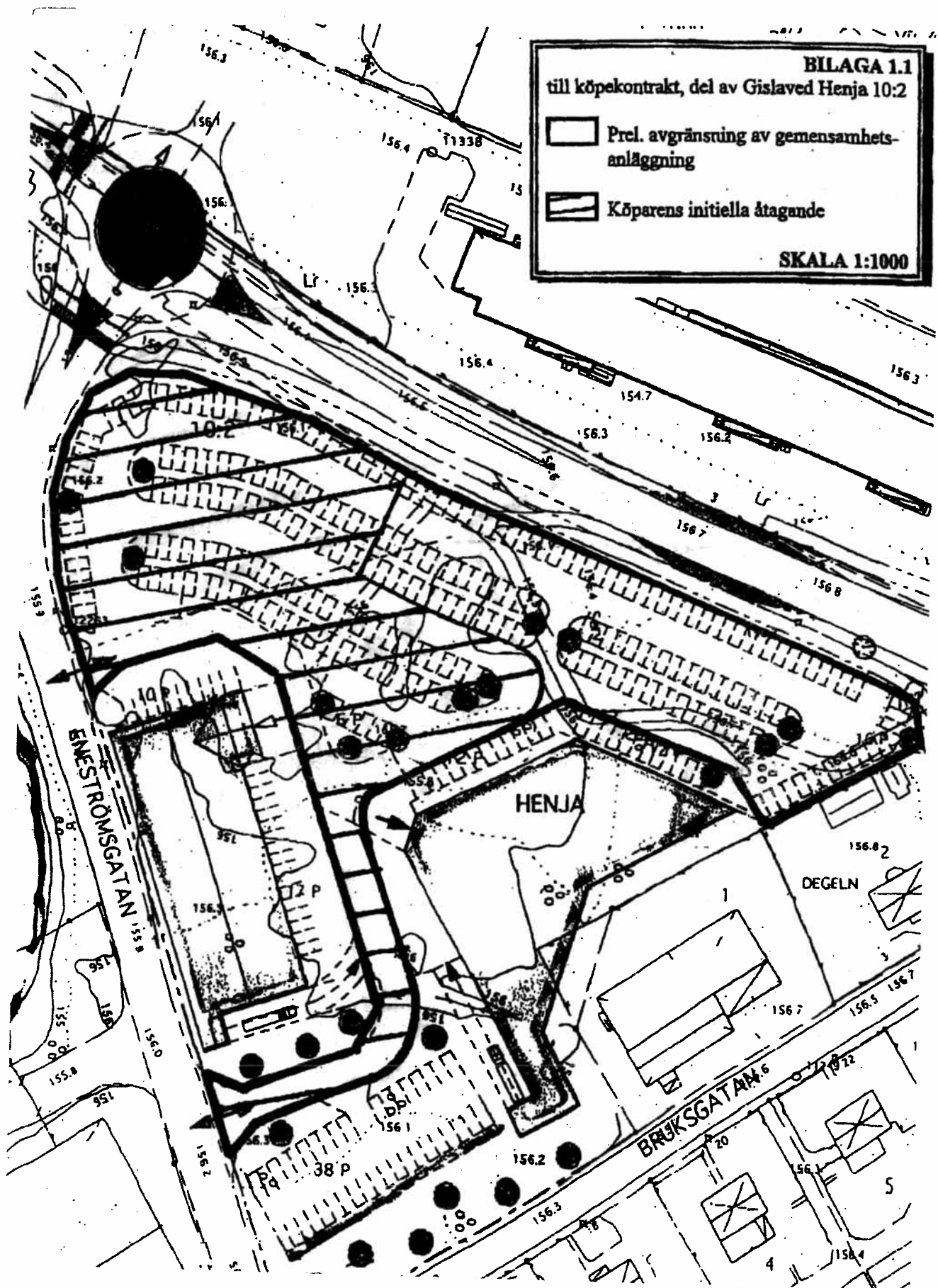
Rondellen byggs av kommunen enligt ett avtal med Vägverket.

BILAGA 1
till köpekontrakt, del av Gislaved Henja 10:2

 Område som överlätes

SKALA 1:1000





Gator

Ombyggnad av Anderstorpsvägen med rondell och GC-väg kommer att utföras av kommunen enligt ett avtal med Vägverket

P-platser, magasin för dagvatten

Byggandet av p-platser med tillhörande magasin för dagvatten på tomtmark kommer att utföras av Lidl enligt ett avtal med kommunen.

ETAPPER

Området kommer att byggas ut etappvis. I en första etapp kommer följande att byggas:

Rondell, GC-väg, Lidl's butik med p-plats. I kommande etapp/er/ kommer ytterligare handelshus med p-platser att byggas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsindelning**

Mark runt Lidl's byggnad avstyckas som egen fastighet. Även resterande mark avstyckas som egen fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Tillfart och vissa p-ytor kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning med de båda handelsfastigheterna som delägare.

Allmän plats, inlösen

Vid den blivande rondellen kommer fastighetsreglering att behöva genomföras på del av Henja 10:7. Detaljplanen medför rätt och skyldighet (PBL6:17,14:1) för kommunen att lösa in all mark som i planen redovisas som allmän plats.

Frågan om förvärv löses i första hand avtalsvägen.

Genomförandebeskrivningen upprättad i april 2002


.....
Dan Johansson