

Detaljplan för **Gislaved 1:11** m fl fastigheter i Gislaved, Gislaveds kommun.

PLANBESKRIVNING

1.0 Handlingar

- Sammanfattning
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsmaterial
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000

2.0 Planens syfte och huvuddrag

Planområdet utgörs av åker och ängsmark med sluttning i väster. Planen har tagits fram för att tillgodose behovet av markbostäder i villor och grupphus. Området tillåts bebyggas i högst två våningar och kommer att rymma ca 40 lägenheter varav hälften är villatomter för enskilt byggande. Gislavedshus AB har uttryckt önskemål att bygga ca 20 lägenheter fördelade på 5 storvillor med 4 -8 lägenheter i varje husenhet. I området finns två stengärdsgårdar och ett antal stora träd som skall bevaras.

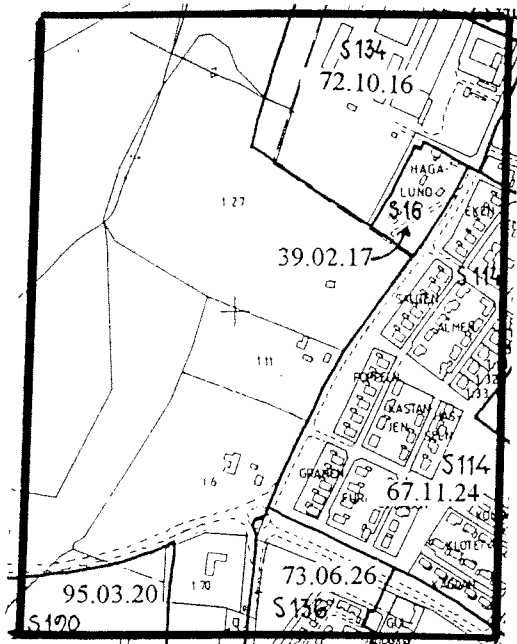
Norra delen av planområdet är ett naturområde med ett litet torp samt ett klubbhus. Detta område har avsatts som skyddsområde mellan industrin som ligger norr om planområdet och det nya bostadsområdet.

3.0 Plandata

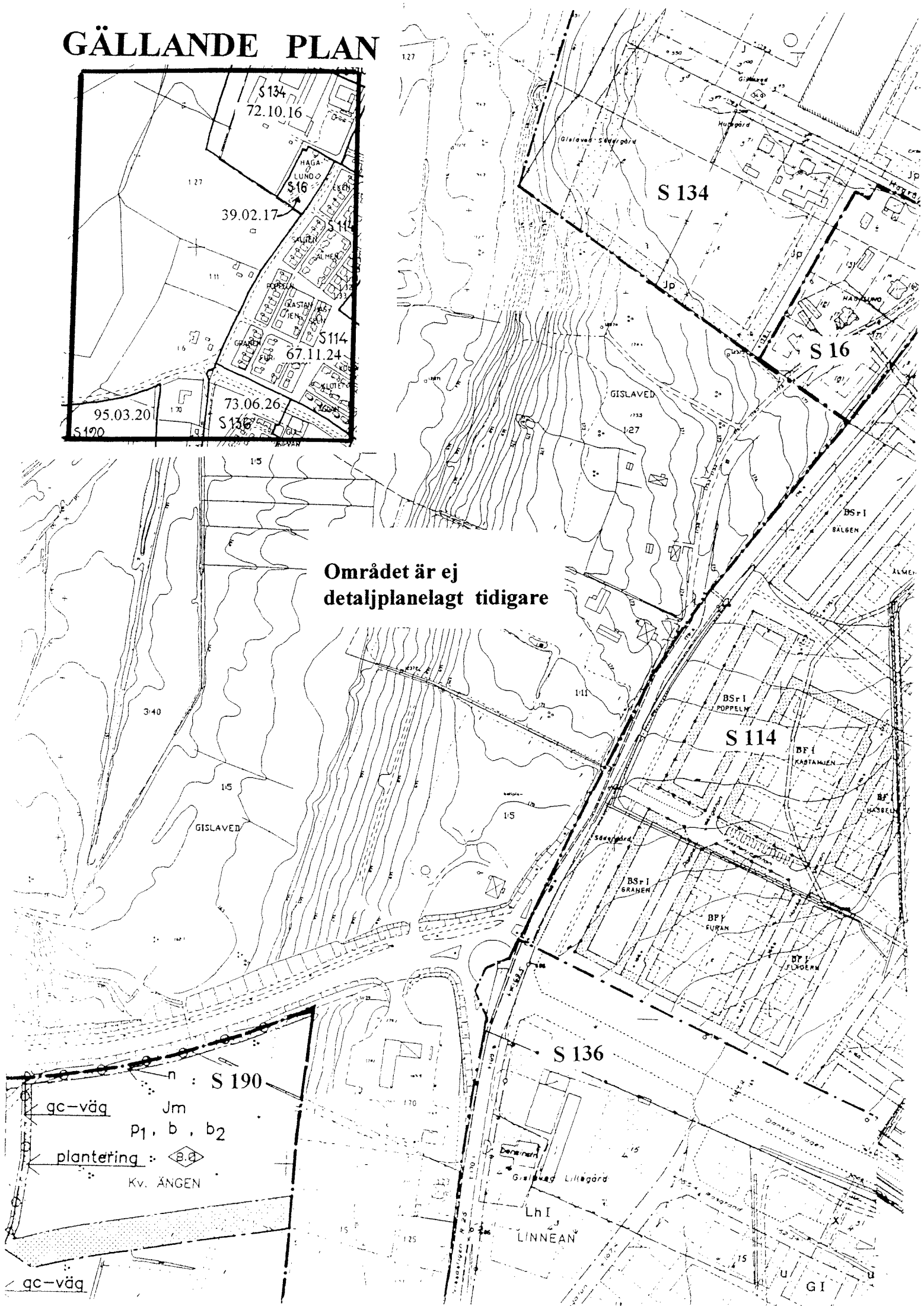
3.1 LÄGE

Planområdet ligger vid södra infarten av Gislaveds samhälle. Området avgränsas av Gräfhultsvägen (Södra infarten från Rv 26) och en bensinstation i söder och av Södra storgatan och bostadsområdet Lundåkra i öster. I norr gränsar 5 bostadsfastigheter samt Nordflex och PlaCell som är två centralt belägna plastindustrier. Väster om planområdet övergår marken till skog och sumpskog.

GÄLLANDE PLAN



Området är ej
detaljplanlagt tidigare



3.2 AREAL

Planområdets totala yta är ca 7 ha.

3.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger all mark inom planområdet, vilket framgår av bifogad fastighetsförteckning.

4.0 Tidigare ställningstaganden

4.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER

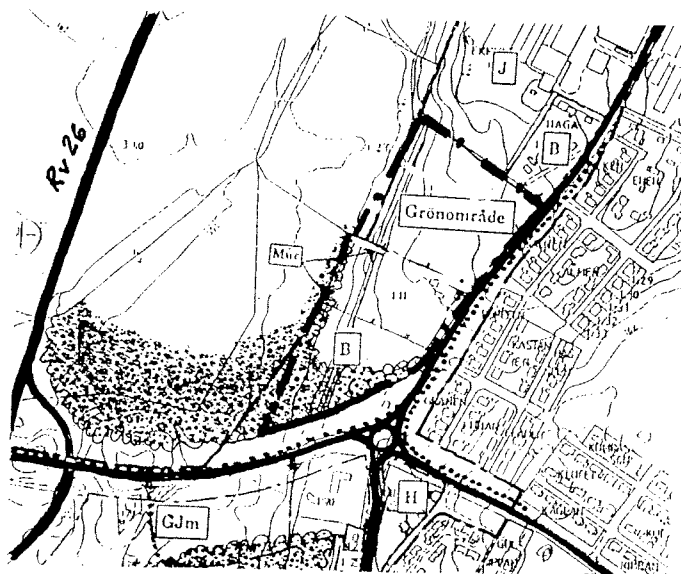
I kommunens fördjupade översiktsplan för Gislaveds tätort (antagen av kommunfullmäktige 1989-02-23) är området avsatt för kolloniträdgård.

4.2 DETALJPLANER

I området finns ingen tidigare detaljplan.

4.3 PLANPROGRAM

Särskilt program för planarbetet togs fram för Södra infarten, som godkändes av kommunfullmäktige i augusti 1993. Detaljplanen är utarbetad efter de intentioner som planprogrammet har. Alternativa verksamheter och utformningar är därför inte aktuella.



4.4 ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Kommunen har tidigare förvärvat jordbruksfastigheten Gislaved 1:11. Kommunen anser att det nu är lämpligt att man avstyckar och bygger de bostäder som är tänkta i området. Gislavedshus AB har uttryckt önskemål om att få exploatera delar av området för bostäder.

5.0 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Någon geoteknisk undersökning är inte gjord i området.

Med ledning av kända förhållande och en grundundersökning på angränsande områden består marken av mo och sand på morän. Möjligheterna att infiltrera ytvatten i marken bedöms som bra.

Marken är klassad som normalriskområde med avseende på radon.

5.2 MARK OCH VEGETATION

Marken består av gammal odlingsmark med stengärdsgårdar och odlingsrösen.

Inom planområdet finns också ett antal större solitära ekar.

Stenmurarna och de stora ekarna skall bevaras.

Nivåskillnaden längst ut i västra delen av området är ca 8 meter.

Marken väster om planområdet har, karaktären av ett sumpliknande kärr som också utgör lagg mot tallmossen längre väster ut.

Naturvärdesbedömning

Områden av både igenväxande och brukad betesmark, liksom kant- och övergångszoner från jordbruksmark till skogsmark utgör biologiskt rika och viktiga miljöer. Likaså är odlingsrösen och stengärdsgårdar inte bara kulturhistoriskt värdefulla lämningar, utan utgör också viktiga biotoper* för både växter och djur. Därför finns idag ett generellt biotopskydd i naturvårdslagen för dessa element i odlingslandskapet. Byggnadsnämnden har ansökt om undantag från biotopskyddet för att kunna göra två öppningar för gator i den ena stenmuren. Detta har beviljats av Länsstyrelsens naturvårdsenhet. Biotopskyddet ligger kvar efter planens antagande, för övriga delar av stengärdsgården. Våtmarkerna västerut uppvisar vid en översiktlig bedömning, ej några särskilda naturvärden.

5.3 FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Några nu kända fornlämningar finns inte i området.

I norra delen av planområdet ligger ett litet torp. Det kallas "Lunnabostugan" och är byggd ca 1860. Torpet har sin odlingsmark kvar runt omkring huset vilket ger ett stort ekologiskt värde. Området ligger orört kvar som skyddszon mellan Nordflex Industriområde och det nya bostadsområdet. Byggnaden är enligt Jönköpings länsmuseum kulturhistoriskt värdefull och kommer, med sin närmaste omgivning, i planförslaget att få beteckningen Q, vilket betyder att användningen anpassas till byggnadens kulturvärden. En arkeologisk utredning kommer att göras innan byggnationen påbörjas.

* biotop [-a:p] mindre område som är enhetligt med hänsyn till markens, vattnets o. luftens egenskaper o. har en typisk växt- o. djurvärld, livsområde, livsmiljö

5.4 BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns en f.d. jordbruksfastighet uppförd under början av 1900-talet. Huset med tillhörande ladugård och uthus är i behov av renovering. Bostadshuset med dess trädgård kommer att utgöra ett värdefullt inslag i det blivande bostadsområdet. Planen har därför utformats så att fastigheten kan behållas i stort sett intakt både med ladugård och uthus. Om ladugården rivs, då blir tomten en villatomt.

I södra delen av planområdet ligger ytterligare ett hus som också ägs av kommunen. Detta hus kommer i framtiden att flyttas eller rivas. På naturområdet i norra delen, ligger två små hus, varav det ena (Lunnabo) är från 1860-talet. Båda dessa kommer att vara kvar.

6.0 Planens innehåll

6.1 NY BEBYGGELSE

Vid planeringen har följande faktorer varit viktiga förutsättningar:

- att göra en plan för nya bostäder.
- att så långt som möjligt bevara stengärgårdar och stenrösen.
- att bevara och inordna befintliga träd i bebyggelsen.
- att lämna minst 200 meters skyddszon mellan bostäderna och Nordflex industriområde norr om planområdet och 100 meter till bensinstationen söder om planområdet.

Endast en in- och utfart från Södra Storgatan finns till området.

6.2 BOSTÄDER

Med den fördelning mellan villor och grupphus som planen föreslår ryms ca 20 bostäder i friliggande villor och ca 20 i grupphus, totalt 40 bostäder. Bestämmelserna har utformats så att man kan tillåta grupphusbebyggelse om behovet av villatomter visar sig mindre än beräknat. Uteplatser placeras i lägen som är skyddade från trafikbuller.

Villatomterna

I området tillåts två våningar. I den östra delen är marken flack, medan den sluttar ner mot väster. Va-ledningen i området ligger dock inte så djupt, vilket medför att spillvattnet måste pumpas på vissa tomter om man vill bygga suterränghus.

Grupphus (Storvillan)

Antalet hus beräknas bli 5 st med 4-8 lägenheter i varje hus, ca 20 lägenheter totalt. Lägenheterna blir i huvudsak små med några få större lägenheter.

Huskropparna utformas och placeras på ett sådant sätt att stengärgårdar, odlingsrösen och träd sparas.

Upplåtelseformen kan vara hyresrätt eller enskilt ägda hus.

Exploateringsavtal eller motsvarande skall tecknas mellan kommunen och exploatören.

6.3 SKYDD

En skyddszon på 200 meter mellan bostäderna och Nordflex industri finns i norra delen av planområdet.

Ett 20 meter brett planterat skyddsbälte har lagts ut i söder mot Gräfhultsvägen.

Avståndet till bensinstationen blir över 100 meter till närmaste bostad i området.

6.4 SERVICE

Söder om planområdet ligger en bensinstation och en korvkiosk. På intilliggande kvarter finns en handelsträdgård.

6.5 SKYDDSRUM

Planområdet ligger inom område med krav på skyddsrum. Inga skyddsrum finns nu i planområdet.

7.0 Gator och trafik

7.1 TRAFIK

Gräfhultsvägen och Södra Storgatan kommer att ha en betydande barriäreffekt för det nya bostadsområdet. En bullerberäkning har utförts. Den visar att trafikbullernivån idag ligger under tillåtna värden med marginal på 5 decibel och mer. Naturvårdsverkets riktlinjer för bullernivåer vid nybyggnation av bostäder har lagts in i planbestämmelserna och en principskiss för hur gång- och cykelvägskorsningen ska se ut, har tagits fram.

In- och utfarten till bostadsområdet sker från Södra Storgatan (gamla Nissastigen). För att öka trafiksäkerheten har endast en in- och utfart gjorts. Gatorna inne i området har karaktären av "lugn villagata".

7.2 GÅNG- OCH CYKELSTRÅK

Inom planområdet finns idag ingen gång- och cykelväg. På motsatta sidan av Södra storgatan ligger gång- och cykelvägen till centrum. Den är en del av huvudnätet genom Gislaved. Gående kommer fortsatt att kunna ta sig genom planområdet på de gångförbindelser som avsatts i planen. Dessutom har en gång- och cykelväg avsatts ut till de båda befintliga busshållplatserna i området.

Det är av stor vikt att övergångsställen utförs vid de båda befintliga busshållplatserna som finns på Södra Storgatan och Gräfhultsvägen.

7.3 PARKERING

Bilplatser för villabebyggelsens behov skall tillgodoses på respektive tomt. Parkeringsnormen för gruppbofasta är 11 platser/ 1000 m² våningsyta enligt kommunens parkeringsnorm antagen av BN 1991-12-18.

8.0 Teknisk försörjning

8.1 VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten finns i området. Dessa kommer att utökas i området. Spillvatten från tomterna längst ut i väster måste pumpas vid suterränghus för att nå anslutning till befintlig ledning i gata. Den befintliga dagvattenledning som finns i området leder till en nyanlagd infiltrationsanläggning sydväst om området.

Tak- och ytvatten skall på lämpliga ställen ledas ut över vegetationsklädda ytor eller användas till att skapa en spännande och trevlig gårdsmiljö.

8.2 VÄRME

Byggnaderna skall värmas upp med hjälp av vattenburet värmesystem som kan anpassas till framtida energikällor.

8.3 EL och TELE

(Se ledningskarta.) Ett nytt område för transformatorstation har lagts in vid vändplanen på Lunnabovägen

8.4 AVFALL

Sophanteringens skall vara förberedd för källsortering.

9.0 Miljökonsekvenser

9.1 SAMMANFATTNING

(separat miljökonsekvensbeskrivning och konsekvensbeskrivning av brand vid Nordflex finns till planförslaget)

Man kan ta tillvara en hel del av naturvärdena i området. Det kommer att bli en stor tillgång för bostadsområdet.

Trafiksäkerheten är en viktig del.

Man kan också konstatera att det finns en

viss osäkerhet vad som händer vid en storbrand på Nordflex.

Beräkningarna har visat att en brand i kortblockslagret under normala väderförhållanden inte skulle innebära någon direkt hälsorisk, förutom milda symptom på andningsvägarna, för de närboende (250-500m). Beräkningar av detta slag är dock osäkra, man vet inte heller om ämnena kan verka synergistiskt (dvs hur effekten blir vid samverkan av ämnen) och därmed leda till mer allvarliga hälsoeffekter.

De största problemen uppstår då ca 10 % av maximalt lagrad volym brinner samtidigt som inversion föreligger. En brand av denna typ kan leda till att en rad hälsoeffekter uppstår. Inversion uppstår under vinter- o nattetid. Det är dock inte speciellt vanligt i Gislaved. Det poängteras också att halterna är betydligt lägre inomhus än utomhus.

9.2 RADON

Planområdet ligger inom normalriskområde enligt kommunens översiktliga markradonnkarta. Någon närmare undersökning av radonhalten i detta område har inte gjorts.

**10.0 Administrativa
frågor**

En genomförandetid på 10 år anses lämpligt då man inte vet när villabyggnationen blir aktuell. I övrigt väntas grupphus med lägenheter genomföras så snart som möjligt. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft.

**11.0 Medverkande
tjänstemän**

Planförslaget har upprättats av Gislaveds kommun genom planingenjör Britt Benjaminsson. Medverkande tjänsteman har varit plantekniker Britt-Marie Holmberg.

GISLAVEDS KOMMUN
Byggnadsnämndskontoret
1998-06-08
Reviderad juni 1998

Detaljplan för Gislaved 1:11 m.fl fastigheter i Gislaved

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** Planarbetet påbörjades våren 1998 och planen beräknas bli antagen av Byggnadsnämnden i juni 1998.
- Genomförandetid** En genomförandetid på 10 år anses lämpligt då vissa av byggprojekten beräknas påbörjas så snart det är möjligt, medan vissa av villatomterna troligtvis inte kommer att bli bebyggda ännu. Genomförandetiden räknas från den dag planen vunnit laga kraft.
- Ansvarsfördelning** Gislavedshus AB har uttryckt önskemål om att bygga, äga och förvalta flerbostadshusen.
Övriga tomter blir villabebyggelse där varje fastighetsägare ansvarar för sin tomt.
Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och underhåll av gator och allmänna ledningar.
Kommunen bekostar detaljplanen.
Gislaveds Elverk är ansvarig för eldistributionsnätet.
- Avtal** Avtal kommer att upprättas mellan kommunen och blivande byggherre för flerbostadshusen. I avtalet regleras marköverlåtelse, samordning av genomförande, fastighetsbildning m.m.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Gislaveds kommun äger all mark inom planområdet.
Fastighetsbildning för avstyckning av småhustomter och kvarter för flerbostadshus begärs av kommunen.

Ekonomiska frågor Det har ännu inte gjorts några detaljstudier vad det gäller kostnaderna för att exploatera området.
All gatumark är i kommunal ägo. Gislaveds kommun svarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Tekniska frågor Kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten finns i området. Dessa kommer att utökas. Spillvatten från tomterna längst ut i väster måste pumpas vid souteränghus för att nå anslutning till befintlig ledning i gatan.

Övriga frågor Stenmurar och odlingsrösen omfattas av biotopskydd.

Medverkande Genomförandebeskrivningen är upprättad av planingenjör Britt Benjaminsson

GISLAVEDS KOMMUN

Byggnadsnämndskontoret 1998-06-08

Reviderad juni 1998

Britt Benjaminsson
Planingenjör