

Detaljplan för KV. GRIPEN 10 m.fl. fastigheter i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Illustrationsmaterial
Plankarta med bestämmelser i skala 1:500

Planens beteckning S 183

Antagen av kf. 1991-11 21

Vunnit laga kraft 1991-12-18

Genomförande-

tiden slut 2001-12-18

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets syfte är främst att ge möjlighet att bebygga Gripen 10 med bostäder och lokaler för Sparbanken Alfa samt att möjliggöra en nybyggnad på Gripen 1 för AB Gislavedshus. För att bygglov ska kunna ges för den planerade bebyggelsen måste den gamla stadsplanen ändras till en ny detaljplan med större byggrätter enligt plan- och bygglagen.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i en sluttning i Gislaveds centrum mellan Köpmangatan och Ängsgatan. Köpmangatan utgör en del av gågatan i centrum. Planområdet begränsas i väster av torgparken och i norr av kommunhusets parkering. Söder om planområdet ligger Domus och öster om ligger Apoteket.

Planen omfattar förutom de tomter som skall exploateras även en gemensamhetsanläggning som är under bildande.

Areal

Planområdets totala areal är ca 1 ha kvartersmark.

Markägoförhållanden

Markägoförhållandena i området framgår av bifogad fastighetsförteckning med markägokarta. De fastigheter som upptas i förteckningen anses berörda av detaljplaneförslaget. Marken inom planområdet ägs av Sparbanken Alfa AB, AB Gislavedshus, Gislaveds kommun, m.fl.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En fördjupad översiktsplan för hela Gislaveds tätort antogs av kommunfullmäktige 1989-02-23.

- * Köpmangatan görs till gågata och förtätas.
- * En begränsad bebyggelse ut på gågatorna är tänkbar, om fasaden eller miljön i övrigt därigenom kan förbättras.
- * Kvartersbebyggelsen bör fullbordas.

KBP

Detaljplaner

För angränsande områden gäller detaljplaner fastställda 1988-09-26, 1970-02-12 och 1962-09-19.

Gällande detaljplan framgår av nedanstående bild. Planen fastställdes 1939-02-17. Den anger sluten bebyggelse i tre våningar mot Köpmangatan samt öppen bebyggelse i två våningar mot Stationsallén och Ängsgatan. I övrigt gäller för Gripen 1, 2, 9 och 10 att de får bebyggas med uthus eller annan gårdsbyggnad. För planområdet gäller dessutom fastighetsplaner fastställda 1942-12-17 (Gripen 1, 2 och 9) . Dessa upphör att gälla när detaljplanen antas.



BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Gågatan

Köpmangatan är ombyggd till gågata sedan 1989. Husliven utgör den synbara begränsningen av gågatan. Ett stråk mitt i gågatan har markerats för gång och cykeltrafik. Utmed detta stråk har träd planterats och parksoffor och blomlådor utplacerats. Hela gågatan är belagd med plattor.

Bebyggelse och vegetation

På *Gripen 10* ligger Sparbanken Alfa. Den byggdes 1966 och innehåller förutom bank även 2 lägenheter, tandläkare, kontor för Sparbankens fastighetsbyrå, kronofogdemyndigheten och försäkringsbolaget Skandia. Dessutom finns en samlingslokal för logen Varenius.

Gripen 9 är bebyggt med ett hyreshus från 1947, ägt av AB Gislavedshus, som innehåller 13 lägenheter samt 1 butik för hund- och katttillbehör.

På *Gripen 2* finns ett bostadshus innehållande 2 lägenheter och 1 butikslokal.

Gripen 1 är en asfalterad parkeringsplats med 39 p-platser samt en kontorsbyggnad för skolkontoret byggd 1977. (Byggnaden är flyttbar)

Den befintliga vegetationen består av en trädallé utmed Stationsallén samt en färdig trädgård på *Gripen 9*. Det är ytterst viktigt att dessa sparas, eftersom övrig mark mest är parkeringsplatser.

Grundförhållanden

En undersökning av grundförhållandena gjordes 1989 när *Gripen 7* byggdes. Den visar att man kan förutsätta berg 0,5 - 1,5 m under marken på *Gripen 10*.

Bergförekomsten kommer med all sannolikhet att kräva sprängning för bankens tillbyggnad. Apoteket (dvs. *Gripen 7*) är byggd på pelare, grundlagda på berget, för att möjliggöra en framtida sammanbyggnad med banken.

En särskild grundundersökning kommer att erfordras av respektive exploatör vid kommande bygglovgivning.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga nu kända fornlämningar.

PLANFÖRSLAG

Gripen 10

Planförslagets syfte är främst att ge möjlighet för en tillbyggnad av *Gripen 10* med *banklokaler, bostäder samt lokaler för handel*. I princip nyttjas fastigheten *Gripen 10* redan idag för nämnda ändamål. Enligt planförslaget ges dock möjlighet till en högre exploateringsgrad med större andel av tomten som får bebyggas. Planförslaget tillåter byggnation i tre våningar. Bottenvåningen avses för enbart handelsändamål, medan övriga två våningar reserveras för lägenheter och kontor. Särskild uppmärksamhet måste riktas på *utformningen av fasaden* mot *Gågatan* på *Gripen 10*. Enligt plankartan får mark utmed *Köpmangatan* inte bebyggas. På detta område får endast skärmtak uppföras. Såväl fasad som skärmtak på *Gripen 10* mot *Köpmangatan* skall utföras så, att de ansluter till fasad respektive *skärmtak* på angränsande fastighet *Gripen 7*.

Parkeringsfrågan kommer ej att kunna lösas helt på egen tomt. Det totala behovet är ca 50 parkeringsplatser. 16 parkeringsplatser kommer att rymmas i källaren medan resten kommer att lösas genom parkeringsköp på kommunens parkering. (se även genomförandebeskrivningen angående parkeringsköp)

Tillfart till fastigheten sker från norr via gemensam interngata i kvarteret. Inom området pågår en förrättning av gemensamhetsanläggning i form av tillfartsväg samt i dess förlängning en gångväg ut till Köpmangatan (portik mellan Gripen 7 och 10). Fastighetsbildningsmyndigheten i Värnamo lantmäteridistrikt handlägger förrättningen.

Förslaget för Gripen 10 med en 3-våningsdel belägen innanför en 1-våningsdel medför att varken räddningstjänstens hävare eller bärbara stegutrustning kan användas för utrymning. Fast utrymnings anordning (trappor) måste därför anordnas i tillräcklig omfattning.

Behovet av *lekplats* tillgodoses genom samutnyttjande mellan Gripen 7, 9 och 10 a v lekplats som är lokaliserad till den förstnämnda fastigheten.

Gripen 9

Denna fastighet lämnas orörd i planförslaget. (befintlig lekplats samutnyttjas enligt ovan)

Gripen 2

Gislaveds kommun har nyligen förvärvat denna fastighet. I maj -91 flyttade kommunens fritidsförvaltning in i fastigheten. Detta innebär att man förutsätter att fastigheten är kvar i kommunens ägo. Fastigheten kommer att få en utvidgad byggrätt som medger en mindre tillbyggnad utmed tomtgränsen mot Gripen 3. En nybyggnation på Gripen 2 är alltså inte aktuell för tillfället men planförslaget gör det möjligt. Parkering och infart till befintligt garage består utmed Ångsgatan. I framtiden kommer befintligt garage att rivas för att lämna plats åt mer grönyta. Ett nytt garage kan dock uppföras på infarten till befintligt garage. Ytterligare ett antal parkeringar tillkommer på tomten utmed den gemensamma vägen inne i kvarteret.

Gripen 1

Denna fastighet ägs av Gislaveds kommun och innehar idag en byggnad för kommunens skolkontor. Denna byggnad kommer att stå kvar tillsvidare men kommer att flyttas eller rivas när AB Gislavedshus byggnation blir aktuell. Kommunstyrelsen kommer att uppdraga åt AB Gislavedshus att svara för exploateringen. AB Gislavedshus kommer att bygga, äga och förvalta bostadshuset som får 3 våningar samt en suterrängvåning utmed Stationsallén och 3 våningar utmed Ångsgatan. Huset kommer att inrymma bostäder och lokaler för handel och kontor. Lägenheternas antal är dock ännu inte helt bestämt. Antalet beror på vilken lösning man väljer. Vi har på illustrationsplanen visat ett alternativ på ca 20 lägenheter. Dessutom redovisas 28 parkeringsplatser på tomtmark vid den gemensamma tillfartsvägen. Byggnaden bildar en vinkel där uteplats i skyddat söderläge skapas. I anslutning till denna har en lekplats lagts in.

Gågatan

Kommunen ansvarar för snöröjning, halkbekämpning och renhållning av mittstråket på gågatan, medan fastighetsägarna ansvarar för motsvarande drift i området mellan fasad och mittstråk. I planförslaget har köpmangatan benämnts GÅGATA, vilket innebär en laglig rätt åt kommunen att hävda detta. Vissa fordon för reparationer m.m. får dock framföras på gågatan. Enligt plankartan får mark utmed gågatan inte bebyggas. På detta område får endast skärmtak uppföras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdets bebyggelse kan anslutas till befintliga vatten och avloppsledningar med undantag av Angsgatan där en ny dagvattenledning måste utföras.

Energi

I omgivande gator finns också kablar för tele och elledningar. Om det visar sig att eldistributionsnätet inte räcker till, så kommer AB Gislaveds Elverk att förstärka detta.

Uppvärmning

Bostadshuset på Gripen 1 kommer troligen att uppvärmas med vattenburen elvärme. Med vattenburet system kan en anpassning till andra energikällor göras i framtiden. Sparbanken Alfa, (Gripen 10) kommer att använda befintlig oljeeldade panncentral för uppvärmning av sitt tillbygge.

Avfall

En god beredskap för källsortering av hushållsavfall bör byggas in i området genom särskilda soputrymmen för olika typer av avfall.

MILJÖKONSEKVENSER

Genom förslaget tillförs centrum 25 lägenheter. Bostadsbyggande i centrum har ur miljösynpunkt för- och nackdelar.

Till fördelarna hör att vi får en bostadsmiljö med hög service och god tillgänglighet för handikappade och hushåll utan bil.

Förtätningen av centrum är också viktig för hela ortens karaktär och funktion.

Till nackdelarna hör de begränsade friytorna, trafikens buller och luftföroreningar. I förslaget har bebyggelsen lagts så att en skyddad friyta, på ca 1000 m², med lekgård skapats på Gripen 1 och 2. Gården är öppen in mot kvarteret mot sydväst. Med stenfasad och treglasfönster blir lägenheternas gatufasad väl bullerdämpade.

Planområdet ligger inom lågriskområde enligt kommunens översiktliga markradonkarta, varför någon undersökning av markradonhalten inte har gjorts.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Projektets genomförande redovisas i genomförandebeskrivningen.

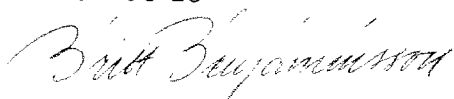
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Gislaveds kommun genom planingenjör Britt Benjaminsson. Medverkande tjänstemän har varit stadsarkitekt Sven Olof Nilsson, plantekniker Christina Ankarbranth och Camilla Runesson på stadsarkitektkontoret. Rune Persson på tekniska kontoret har lämnat uppgifter om tekniska frågor beträffande vatten och avlopp. Erling Enochsson (mark-och exploateringskontoret) svarar för de fastighetsrättsliga frågorna.

GISLAVEDS KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

1991-06-19



Britt Benjaminsson
Planingenjör

Detaljplan för KV. GRIPEN 10 m.fl. fastigheter i Gislaveds tätort, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

Planens beteckning S 183

Antagen av kf. 1991-11-21

Vunnit laga kraft 1991-12-18

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförande-

tiden slut

2001-12-18

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Byggnadsnämnden beslutade 1986.10.30 att uppdraga till stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för kv. Gripen.

Planen handläggs med normalt förfarande. Samråd med länsstyrelse, berörda fastighetsägare och andra som bedöms ha ett särskilt intresse av planen skall ske under februari månad. Planen kan därefter ställas ut för allmän granskning och därefter antas av byggnadsnämnden i augusti 1991.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra aktuella byggnadsprojekt inom kv. Gripen.

Genomförandetid

En genomförandetid på 10 år anses lämplig då byggnadsprojektens genomförande ligger lite olika i tiden. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vunnit laga kraft. Gripen 10 skall bebyggas så snart som möjligt medan Gripen 1 och 2 ännu inte har någon fastställd byggstart.

Tidplan

Ungärlig tidplan för planprocessen

1991

Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
plan-arbete		Sam-råds-möte 10/4	Samr.re-dogörelse	Förlängt samråd		Utställ-ning 8/6 - 22/8	Ut-låtande	KSau 8/10	KS 5/11	Besvärstid 3 v.
27/2 BN Beslut om samråd	Samråd 4/3 - 3/5	Samråd 4/3 - 3/5	Ev rev.	19/6 BN Besl. om utställ.	Utställ-ning 8/6 - 22/8				KF 21/11	Laga kraft

BN = byggnadsnämnden KSau = kommunstyrelsens arbetsutskott KS = kommunstyrelsen
KF = kommunfullmäktige

Byggstart beräknas ske tidigast 1992.

Avtal

Planläggningskostnaden fördelas lika mellan Gislaveds kommun och Sparbanken Alfa.

Planförslaget är utformat så att behovet av parkeringsplatser inte enbart kan tillgodoses på den egna fastigheten.

Fastighetsägaren är enligt PBL 3 kap 15 och 16 §§ skyldig att anordna utrymme för parkering. Detta fullgöres genom deltagande i en kommunal parkeringsanläggning på Centrum 1 eller Gislaved Storegård 5:4 (om denna fastighet överförs från allmän plats till kvartermark). Byggnadsnämnden fastställer slutligt antalet parkeringsplatser som behövs i samband med bygglovprövningen. Innan bygglov beviljas skall avtal om parkeringsköp träffas mellan kommunen och berörd fastighetsägare. Avtalet skall bl a innehålla följande:

- * Kommunen skall på Centrum 1 i Gislaved anordna erforderlig parkering genom uppförande av parkeringsdäck på nuvarande kommunhusparkering. Kommunen övertar ansvaret för ovan angivna parkeringsplatser och ersätts med dels ett engångsbelopp och dels en årshyra.
- * Fastighetsägaren deltar i kostnaden för ovan nämnda parkeringsdäck med ett engångsbelopp per bilplats motsvarande dess andel av den totala kostnaden. För att beräkna kostnaden per bilplats skall det slutliga antalet parkeringsplatser reduceras med nuvarande antal. (Det vill säga enbart tillkommande parkeringsplatser skall bekosta parkeringsdäcket).
- * Fastighetsägaren lämnar säkerhet som kommunstyrelsen skall godkänna innan bygglov beviljas.
- * Fastighetsägaren betalar vid överenskommet datum. Medlen gottgörs ränta och redovisas på särskilt konto tills de används för avsett ändamål.
- * Har inte parkeringdäcket uppförts inom 10 år kan fastighetsägaren mot förbindelse och säkerhet få pengarna tillbaka, i avvaktan på att parkeringsdäcket påbörjas.
- * Har inte parkeringsdäcket kommit tillstånd inom 30 år skall avtalet upphöra att gälla med undantag för nedan angivna hyresdel.
- * Fastighetsägaren hyr erforderligt antal parkeringsplatser på Centrum 1 under 30 år.
- * Årshyra för varje bilplats skall motsvara dess andel av de beräknade drifts- underhålls- reparations- och administrations kostnaderna för anläggningen.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna har ansvar för att planen blir genomförd inom respektive fastighet.

Gator, Va

Gislaveds kommun ansvarar för åtgärder som berör gator samt allmänna VA-ledningar.

I Ängsgatan saknas dagvattenledning. En ny ledning kommer därför att byggas av kommunen när byggnationen på Gripen 1 blir aktuell.

Gislaveds Elverk AB ansvarar för eldistributionsnätet inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Bedömning av ekonomiska konsekvenser för kommunen.
Olika kostnads- och intäktsposter uppskattas att vara av ungefär följande storleksordning:

Kostnader

Dagvattenledning i Ängsgatan inkl. bergsprängning	150 000:-
Ombyggnad av Ängsgatan efter ledningsarbete	140 000:-

Inkomster

Avgifter för VA-anslutning beroende på antalet nya lägenheter.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan vad avser Gripen 1, 2 och 9 upphör att gälla när detaljplanen antas.

Fastighetsbildning

Planen innebär viss utökning av Gripen 10. Dessutom skall gatumark överföras till kommunal fastighet. Sparbanken Alfa respektive kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamt utnyttjande av lekplats på Gripen 9 kommer att regleras genom särskilt avtal mellan ägarna till Gripen 7, 9 och 10. Fastighetsägarna ansöker gemensamt om förrättning enligt anläggningslagen.

Vad gäller gemensamhetsanläggning för tillfart samt gångväg pågår förrättning enligt anläggningslagen. Fastighetsbildningsmyndigheten i Värnamo lantmäteridistrikt handlägger förrättningen och räknar vara klara under 1991.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har gjorts av Britt Benjaminsson, stadsarkitektkontoret, Gislaveds kommun.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
1991-06-19



Britt Benjaminsson
Planingenjör