

Detaljplan för KV. KRISTALLEN och KORALLEN i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

Planens beteckning	S 178
Antagen av Kf Bn.	89-12-18
Vunnit laga kraft	90-09-06
Genomförande- tiden slut	95-09-06

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har tagits fram för att tillgodose den stora efterfrågan på bostäder och AB Gislavedshus önskemål om byggnation. Byggstart beräknas till våren 1990.

AB Gislavedshus kommer att uppföra 52 hyreslägenheter samt en förskola med 3 avdelningar i kv. Kristallen. Bebyggelsen utförs i form av flerfamiljshus i 2 våningar.

I kv. Korallen kommer HSB att uppföra ett 60-tal bostadsrättslägenheter. Bebyggelsen utförs som grupphus i 1-2 våningar.

Exploateringen utgör avslutningen på Henjaområdets etapp III. Hela utbyggnaden sker i orörd skogsmark.

PLANDATA

Läge

Området ligger i nordöstra delen av Gislaved ca 2 kilometer från centrum. Det avgränsas i söder av Malmbäcken, i öster av kv. Bärnstenen och Granaten, i norr av en kraftledning och i väster av ett skogsområde.

Yta

Planen omfattar en yta på ca 8 ha.

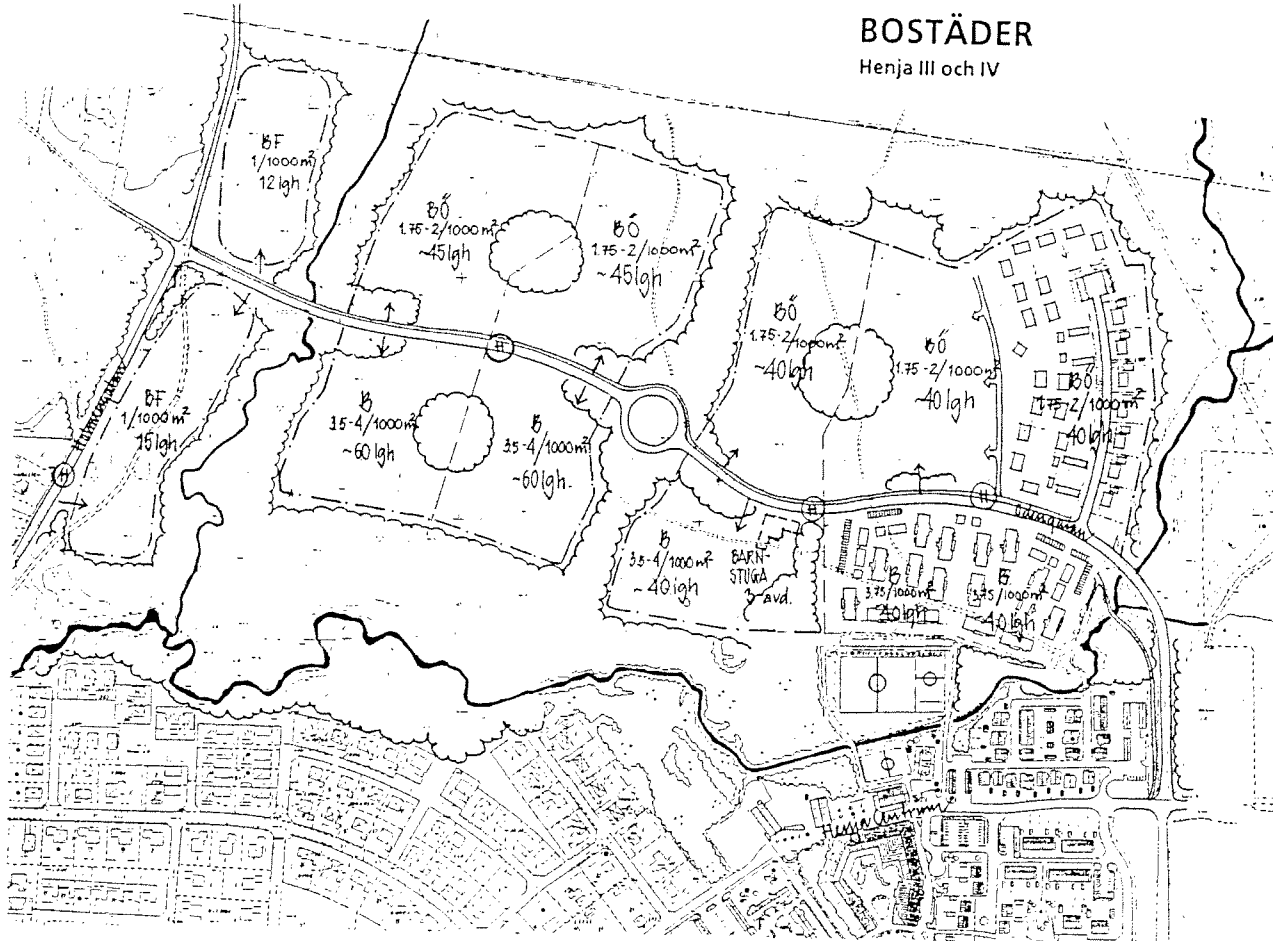
Markägoförhållanden

Markägoförhållanden i området framgår av bifogad fastighetsförteckning med tillhörande karta. De fastigheter som upptas i förteckningen anses berörda av detaljplane förslaget. Planområdet ägs i sin helhet av Gislaveds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

En kommunomfattande översiktsplan för Gislaveds kommun är nu ute på samråd fram till 16 oktober 1989. För Gislaveds tätort gäller den fördjupade översiktsplanen antagen 1989-02-23. I planen har området avsatts för bostadsändamål med barnstuga.



Detaljplaner

Tidigare gällande stadsplan fastställd 1980-09-24 upphävdes av byggnadsnämnden 1988-11-23.

Planprogram, övriga kommunala beslut

Planprogram har ej gjorts. Förslaget bygger på den dispositionsplan som ingår i översiktsplanen antagen 1989-02-23.

Byggnadsnämnden beslutade 1989-01-10 att upprätta detaljplan för kv. Kristallen. 1989-08-30 beslutades att upprätta detaljplan för både kv. Kristallen och Korallen.

Eftersom området finns beskrivet i den fördjupade översiktsplanen för Gislaveds tätort och samrådskretsen är begränsad har byggnadsnämnden beslutat att planen handläggs som enkel plan. Enkelt planförfarande innebär att utställningen ersätts med underrättelse direkt till samrådskretsen samt att kungörelseförordet begränsas. Det innebär också att planen kommer att antas av byggnadsnämnden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Terrängen består av jämn och relativt plan skogsmark. Skogen domineras i söder av ett gallringsmoget tallbestånd. Tallen står tätt och undervegetationen av halvstor björk och ek skulle gynnas av en gallring. I norr är skogen mera varierad. Tallen dominerar men där finns ett stort inslag av både gran och lövträd. Vegetationen har goda förutsättningar för att sparas.

Markvegetationen är dock känslig för upprepat slitage. Om markvegetationen försvinner eroderar den underliggande jorden mycket lätt. Naturmarksytor som kommer att utnyttjas intensivt bör därför besås med slitstarkt gräs. Gångstråk och stigar kan förstärkas med tex bark.

Geotekniska förhållanden

Jorden består av sand. Den relativt höga grundvattennivån medger inte källare. En översiktlig geoteknisk utredning för Henja III och IV har utförts av Jakobsson & Widmark. Undersökningen berör planområdet i ett flertal punkter.

Fornlämningar

Länsmuseet utförde 1987-09-03 en inventering av området. Vid inventeringen påträffades inga fornlämningar i området.

Bebyggelse

Någon bebyggelse finns inte inom planområdet. Tidigare planlagda delar av Henja etapp III är under utbyggnad öster om området. AB Gislavedshus färdigställer ett 70-tal lägenheter i flerfamiljshus medan HSB uppför ett 40-tal lägenheter i grupphus samt en förskola.

Bostäder

Kv. Kristallen skall exploateras av AB Gislavedshus och omfattar ca 52 lägenheter i flerfamiljshus. De 13 bostadshusen har med tillhörande carport och förråd grupperats längs två mer eller mindre parallella entrégator. Entrégatorna sträcker sej från Odengatan in i området på ömse sidor om förskolan. De avslutas i två mindre "torg" som sammanbinds för gc-trafik.

Byggnaderna har grupperats relativt tätt för att ge ett slutet gaturum och skapa stora friytor på "baksidan".

Hushöjden skall vara 2 våningar. Där så fordras (4-5 RoK) inreds dessutom vinden. Lägenhetsentreerna på andra våningen nås via utvändiga trappor. Se bilaga 1.

Varje lägenhet med markkontakt får på baksidan en avskild, mer privat, tomtyta för utevistelse. Samtliga lägenheter förses med fullständig tvättutrustning inom den egna byggnaden. Ett uteförråd på 7-10 m² ordnas i anslutning till varje carport.

Vid "torgen" ordnas särskilda utrymmen för sopor etc.

Lägenhetsfördelning	1 ½ r o k	12 st	23 %
Kv. Kristallen	2	24	46
	3	12	23
	4-5	4	8

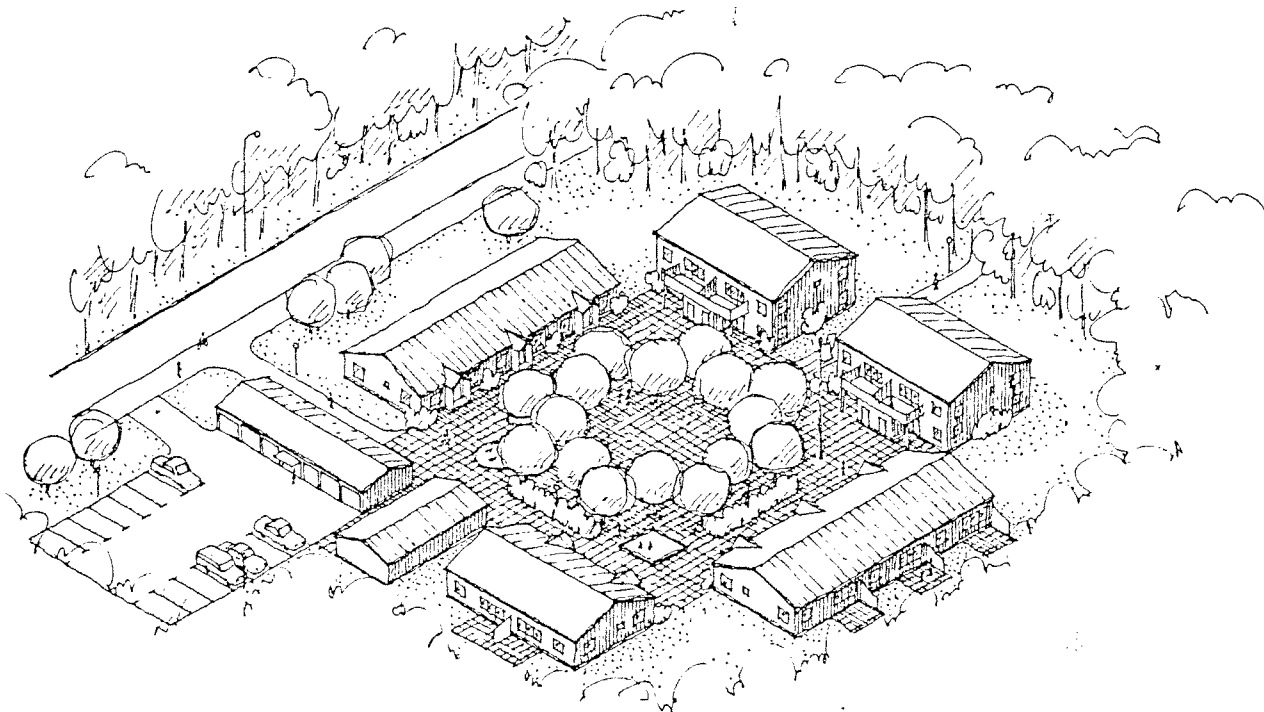
Grupphusområdet Kv. Korallen skall exploateras av HSB och rymmer totalt ca 64 lägenheter. Lägenheterna upplåtes med bostadsrätt.

Bebyggelsen har delats upp på fyra tydliga bostadsgrupper. Varje bostadsgrupp omfattar maximalt 16 lägenheter. Samtliga byggnader i varje grupp samlas kring ett gemensamt torg eller gårdsplan. Runt bostadsgruppen sparas den omgivande skogen i så stor utsträckning som möjligt. Det slutna torget och "gläntan" i skogen bidrar till att skapa entydiga och fungerande enheter.

På ömse sidor om Korallgatan planeras lekplatser och lokaler för gemensamma aktiviteter. Dessa förläggs till skogen mellan de två bostadsgrupper de avser att betjäna.

Hushöjden varierar mellan en och två våningar. För att få bra solförhållande på gården placeras de högre husen mot norr eller nordost.

Varje lägenhet med markkontakt får på baksidan en privat uteplats eller tomt. Övriga lägenheter skall ha balkong. Samtliga lägenheter förses med fullständig tvättutrustning inom den egna byggnaden. Uteförråd anordnas i gemensam byggnad. Vid parkeringen ordnas särskilda utrymmen för sopor etc.



BOSTADSGRUPP OM 16 LGH

HENJA ETAPP III
KV KORALLEN
AXONOMETRI
890824 2007

Förskola

Ett daghem med 3 avdelningar (~40 barn) har planerats centralt i kv Kristallens norra del. Förskolan ligger så att den på ett naturligt sätt även kan betjäna omgivande kvarter. Tomtytan är ca 3 500 m², vilket även omfattar ett stycke orörd naturmark.

Lokalbehovet beräknas ej överstiga 500 m².

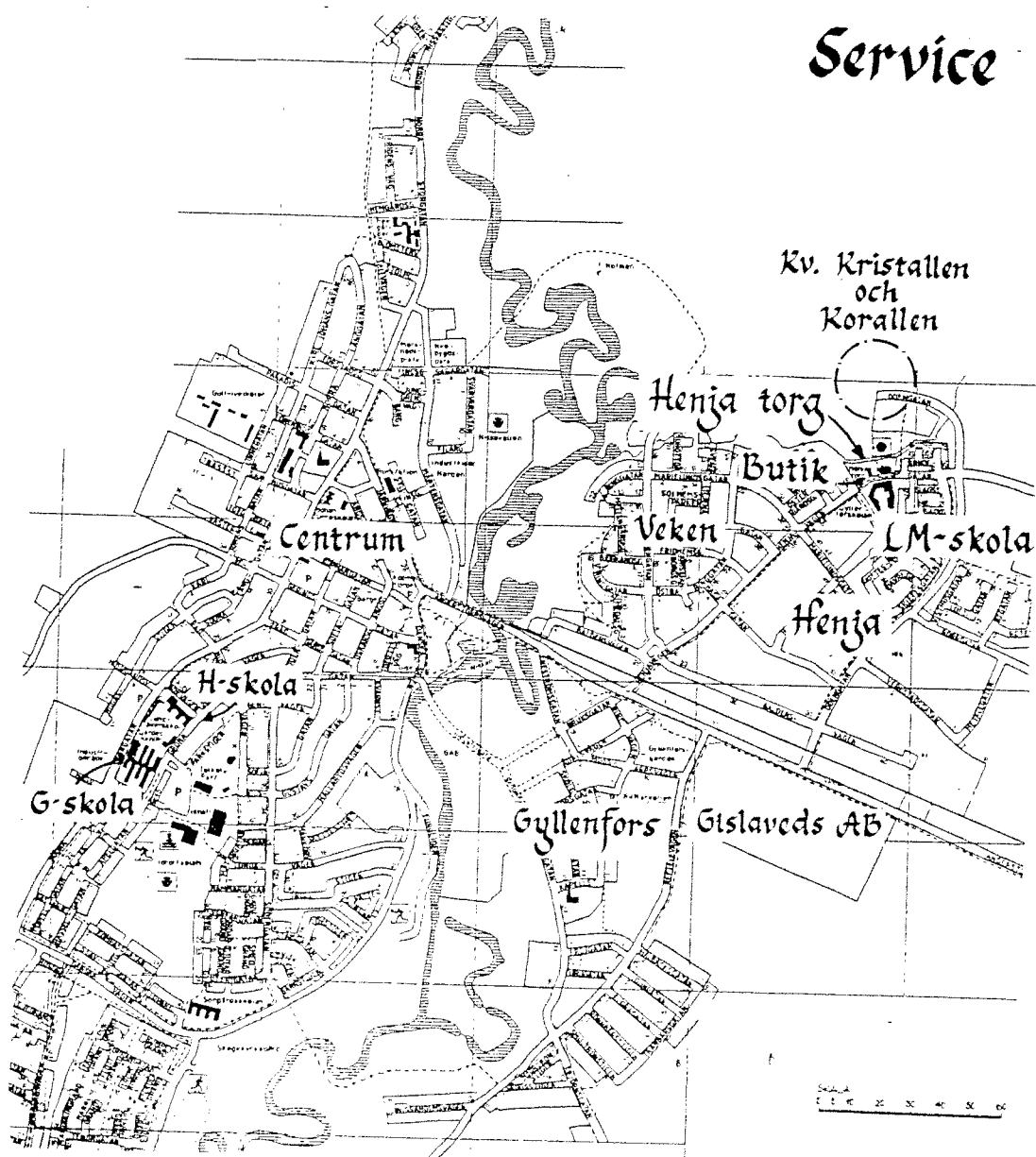
Gislaveds kommun hyr förskolelokalerna av AB Gislavedshus som svarar för byggnation och drift.

I kvarteret Granaten uppförs en förskola med 2 avdelningar. Denna kan på ett naturligt sätt betjäna kv. Korallen.

Service

Henja centrum erbjuder viss service i form av en LM-stadieskola - Gyllenforsskolan, livsmedelbutik samt en kyrka. I LM-skolan finns en gymnastikhall som kvällstid och helger är tillgänglig för allmänheten.

Övrig kommersiell och social service finns i Gislaveds centrum. Via Odengatan är det ca 2,5 - 3 km dit.



Friytor

Naturmiljö

Planområdet omges till stora delar av naturmark. Norr om området ligger nästan obegränsade friytor. Söder om området rinner Malmbäcken omgiven av värdefull vegetation. Dessa områden är förbundna med varandra via skogsområdet väster om planområdet.

Då Henja IV byggs ut kommer en skogsridå på minst 40 m att sparas mot kv. Kristallen och Korallen. Det sammanhängande skogsområdet kommer endast att avbrytas av Odengatan.

Väster om kv. Korallen omfattar skogsområdet ett bestånd som enligt Skogsvårdsstyrelsen bör bevaras och skyddas. Beståndet består av överårig tall med stort inslag av gran och lövträd. Det utgör med sina 2 ha, sin artrikedom och sina lövträd en utvecklingsbar fågellokal. Beståndet är enligt Skogsvårdsstyrelsen unikt bland kommunens egna skogar.

Vid planarbetet har det skyddsvärda skogsbeståndet utgjort en begränsning för kv. Korallens utbredning i väster.

I övrigt har inte någon särskild hänsyn tagits till vegetationen då området består av relativt homogen skog utan öppna ytor eller markerade bryn.

Lek och rekreation

För de äldre barnen erbjuder angränsade skogsområden rika möjligheter till lek och äventyr. I sydväst gränsar planområdet dessutom till skolidrottsplatsen med bl a ett flertal bollplaner.

I kv. **Kristallen** ger det centrala naturmarks- och lekområdet utrymme för utevistelse av olika slag och plats för sittgrupper och för småbarnslek.

Friytan vid bostadshusens entréer är ej avskild från motorfordonstrafik då carport och parkeringsplats finns vid varje hus. En förutsättning för god utemiljöstandard är fungerade grannskapsenheter om max 25 - 30 lägenheter. Vidare förutsätts att gatan utformas för trafik på de gåendes villkor, med låga hastigheter och utan genomfartstrafik.

Bostadshusens baksidor har mer avskilda friytor som kan utnyttjas främst från marklägenheterna.

Förskoletomten, naturmarken och lekplatsen utgör ett sammanhängande grönområde i direkt anslutning till de båda entrégatorna och skogsområdet mot Malmbäcken.

I kv. **Korallen** skall naturmarken mellan bostadsgrupperna bevaras. Varje bostadsgrupp har således kontakt även med den omgivande skogsmarken.

Strax söder om förskolan i kvarteret Granaten planeras en mindre bollplan. Denna skall ägas och drivas gemensamt av bostadsrättsföreningarna i kv. Granaten och Korallen samt av förskolan i kv. Granaten. Vidare finns i anslutning till gemensamhetslokalerna på bägge sidor om Korallgatan utrymme för kvarterslekplatser.

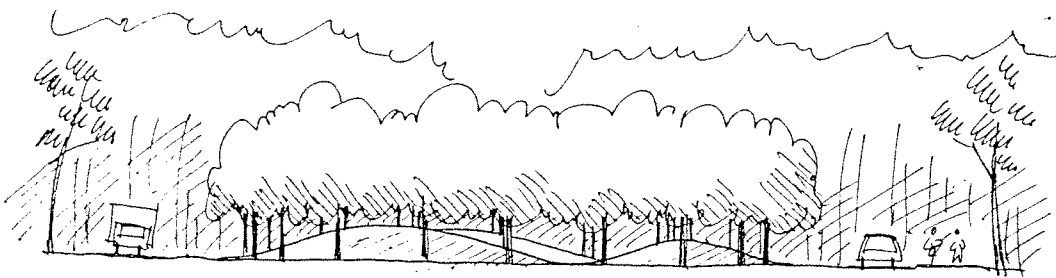
I varje bostadsgrupp erbjuder det samlade torget en trafikskyddad utemiljö för skilda aktiviteter. Struktureringen av gården är viktig. Det självklara gemensamma gårdsrummet för gårds- eller grillfester bör t ex inte komma i konflikt med området närmast entréerna. På gården finns också plats för sittplatser och småbarnslek.

Till varje lägenhet hör också mer eller mindre privata uteplatser och balkonger. Tomten på husens baksidor varierar i storlek. Varje marklägenhet erbjuds ett område av minst lägenhetens storlek dvs. 70-80 m².

Trafik

Bil

Med bil kommer man till området från Anderstorpsvägen (Rv 27) via Odengatan. Odengatan byggs ut, förbi kv. Kristallen och Korallen och avslutas med en rondell, vilken tillsvidare får fungera som vändplan, den sk. Odenplan. Odengatan kan som framgår av den översiktliga planen ledas vidare genom Henja och anslutas till Holmengatan.



Odenplan från öster.

Från Odengatan leder två entrégator, Kristallgränd och Opalgränd, söderut 100 m in i kv. Kristallen. Där avslutas de med vändplaner i form av små torg. Norrut från Odengatan leder en lokalgatan, Korallgatan 150 m in i kv. Korallen. Korallgatan avslutas med en vändplats.

I översiktsplanen redovisas på Odengatan en busshållsplats ca 100 m öster om Granatgatan. Denna samordnas lämpligen med angöringsfickan framför förskolan.

Gång och cykel

En GC-väg byggs utmed Odengatans norra sida och en mellan kv. Kristallen och Bränstenen ned mot Henja centrum. Odengatan förses även med en trottoar på södra sidan.

Dessa GC-vägar sammanbinds med ett övergångsställe på Odengatan. Vidare byggs en trottoar utmed Korallgatans östra sida.

GC-nätets huvudmål är Henja centrum där bl a LM skola och livsmedelsbutik ligger. De boende i norra delarna av området måste korsa Odengatan. Planen och illustrationen är utformad så att denna övergång styrs till en punkt. Det kan vara lämpligt att denna övergång utformas så att biltrafiken tvingas sänka hastigheten.

Det stråk som leder genom kv. Kristallen via de båda "torgen" ansluts till gc-väg mot Henja centrum.

Varje bostadsgrupp i kv. Korallen ansluts med gångvägar till trottoaren utmed Korallgatan. På samma sätt sammanbinds bostadsgrupperna med respektive gemensamhetslokal och lekplatser.

Till omgivande natur ordnas naturliga passager och gångförbindelser.

Parkering, angöring

I kvarteret **Kristallen** anordnas carport och parkering i anslutning till varje bostadshus.

Förskolans parkering anordnas i anslutning till västra entrégatan och omfattar 10 platser för personal och besök.

Angöring för distributionsfordon till förskolan anordnas som ficka längs Odengatan. Detta för att undvika omfattande fordonsrörelse inom kvarteret.

I kvarteret **Korallen** anordnas samlad parkering för varje bostadsgrupp. Parkeringsplatserna ligger i direkt anslutning till Korallgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala VA-nätet. Vatten, spill- och dagvatten finns utbyggda i Odengatan fram till planområdet.

VA byggs ut i Odengatan genom området samt norrut i Korallgatan.

Anslutningspunkter ordnas för HSB grupphusområde vid de 4 parkeringarna. För AB Gislavedshus ordnas anslutningar vid Kristallgränd och Opalgränd samt vid förskolan.

Ny dagvattenledning dras från Odengatan till Malmbäcken via Opalgränd.

Tekniska kontoret upprättade en kostnadskalkyl över gatu- och va utbyggnaden. Se bilaga 2.

Värme

AB Gislavedshus avser att installera luftvärme med värmepump i varje lägenhet.

Varje lägenhet i grupphusen utrustas med egen panna för vattenburen värme.

Energi

Enligt AB Gislaveds Elverk innebär det ökade effektbehovet att en ny nätstation måste byggas. Stationens läge framgår av illustrationen / planen.

Miljökonsekvenser

Utöver de miljökonsekvenser som tagits upp under övriga rubriker bör följande nämnas.

Det höga grundvattnet i området gör det svårt att infiltrera dagvatten. Dagvattnet kommer istället att ytterligare belasta Malmbäckens vatten. Det är därför viktigt att i möjligaste mån begränsa arealen i hårdgjord yta.

Bostadsbyggande i utkanten av tätorten kontra byggande i centrum har ur miljösynpunkt skilda förtjänster. Planförslaget omfattar en relativt låg exploateringsgrad med god tillgång på luft, friyta och natur. Samtidigt blir avståndet till service av olika slag och därmed bilberoendet också relativt stort.

En undersökning beträffande markradonhalten har påbörjats. Resultat beräknas föreligga under december månad.

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

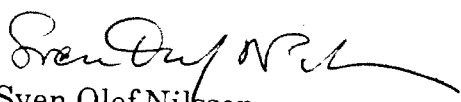
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

AB Gislavedshus har genom Atrio Arkitekter tagit fram en idéskiss samt lägenhetslösningar för kv. Kristallen. Stadsarkitektkontoret har genom planarkitekt Sven Olof Nilsson, bearbetat förslaget och även tagit fram förslag till utformning av kv. Korallen.

Detaljplanen med tillhörande bestämmelser samt denna beskrivning har utförts av Sven Olof Nilsson, planarkitekt. Medverkande tjänstemän har varit Britt-Marie Holmberg, plantekniker samt Camilla Benjaminsson, kartritare, stadsarkitektkontoret.

Upprättad i Oktober 1989

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret


Sven Olof Nilsson

Planförslaget är reviderat enligt förslag i särskilt utlåtande 1989 12 15

Detaljplan för Kv. KRISTALLEN och KORALLEN i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tidplan för planprocessen.

1989		1990		
September	Oktober	November	December	Januari
Planarbete 27/9 BN Beslut om samråd	Planarbete	 Samråd	 Utlåtande 18/12 BN Beslut om antagande Besvärstid 3 v	 8/1 Laga kraft 31/1 BN Bygglöv

Utbyggnad av VA och gator kan påbörjas under första kvartalet 1990.

Kv. Kristallen kommer enligt AB Gislavedshus att bebyggas i en etapp med start under våren 1990. Vid en eventuell konjunkturförändring kan en möjlig uppdelning av kvarteret i två etapper bli aktuell.

Samma förhållande råder i kv. Korallen med undantag av att byggstart beräknas till hösten 1990.

Genomförandetid

Ovan skisserade byggstarter samt dagens produktionstakt innebär att planen kan genomföras under de närmsta åren. Genomförandetiden är 5 år och räknas från den dag då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherrarna AB Gislavedshus respektive HSB Värnamo ansvarar för åtgärder inom den kvartersmark som respektive byggherre exploaterar. AB Gislavedshus svarar även för anläggande och drift av daghemmet. Exploatören i kv. Korallen svarar även tillsammans med övriga huvudmän för gemensamhetsanläggningen som omfattar anläggande och drift av bollplanen.

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

Gislaveds Elverk AB ansvarar för nybyggnad av anläggningar och ledningar för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Gislaveds kommun och AB Gislavedshus respektive mellan Gislaveds kommun och HSB Värnamo.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

AB Gislavedshus respektive HSB Värnamo kommer att förvärva mark från Gislaveds kommun. Förvärvet fullföljs genom avstyckning. Vid ett eventuellt kommunalt övertagande av daghemmet skall daghemsområdet avstyckas och servitut för tillfart ordnas. Fastighetsreglering görs för Bärnstenen 1 som tillförs marken öster om GC-vägen. Vidare bildas gemensamhetsanläggning för bollplanen i kv. Korallen. Huvudmän för denna skall till lika delar vara bostadsrättsföreningarna i kv. Korallen respektive Granaten samt förskolan i kv. Granaten. Gislaveds kommun begär fastighetsbildning.

Utrymme för eldistributionsnät och kommunala VA-ledningar säkerställs genom ledningsrätt alternativt avtalsservitut. I samband härmed regleras även tillfart till ny nätstation i kv. Korallen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnadsfördelningen framgår av bifogad utredning som upprättats tillsammans med tekniska kontoret. Se bilaga 2.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

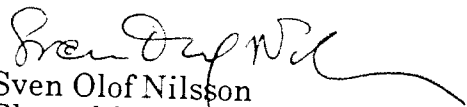
AB Gislavedshus respektive HSB Jönköpings län ansvarar för att, där så erfordras, kompletterande geoteknisk undersökning utförs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har gjorts av Erling Enochson och Sven Olof Nilsson, stadsarkitektkontoret, Gislaveds kommun.

GISLAVEDS KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
Oktober 1989


Sven Olof Nilsson
Planarkitekt

Planförslaget är reviderat enligt förslag i särskilt utlåtande 1989 12 15