

**DETALJPLAN FÖR KV GRANATEN,
HENJA 4:8 I GISLAVED,
GISLAVEDS KOMMUN,
JÖNKÖPINGS LÄN**

Planens beteckning S 168

Antagen av bn 1988-12-19

Vunnit laga kraft 1989-01-16

Genomförande-

tiden slut 1994-01-16

Upprättad i oktober 1988

Tillhörande rev. i December 1988 Gatusektionen

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundundersökning
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Illustration
Plankarta med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har tagits fram för att tillgodose den stora efterfrågan på bostäder och HSB:s önskemål om byggnation. Byggstart beräknas till våren 1989.

HSB kommer att uppföra 46 bostadsrättslägenheter samt en barnstuga. Bebyggelsen utförs i form av grupphus i 1-2 våningar. Varje lägenhet får en tomtyta på 300-500 m². Området innehåller dessutom 7 villatomter. Tomterna är ca 950 m² och får bebyggas med fristående, källarlösa hus i 2 våningar.

PLANDATA

Läge

Området ligger i nordöstra delen av Gislaved ca 2 kilometer från centrum. Det avgränsas i söder av Henja centrum, i öster av Malmbäcken och en kraftledning och i norr av kraftledning.

Yta

Planen omfattar en yta på ca 3,8 ha. Byggnadsytan inom området uppgår till ca 7000 m².

Markägförhållanden

Markägförhållanden i området framgår av bifogad fastighetsförteckning med tillhörande karta. De fastigheter som upptas i förteckningen anses berörda av detaljplane förslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

En ny översiktsplan för Gislaveds tätort har arbetats fram och är nu ute på utställning fram till 28 november 1988. I planen har området avsatts för bostadsändamål med barnstuga.

Detaljplaner

Gällande stadsplan fastställd 1980-09-24 kommer, till viss del, att upphävas av byggnadsnämnden 1988-11-23.

Planprogram, övriga kommunala beslut

Planprogram har ej gjorts. Förslaget bygger på den dispositionsplan som ingår i översiktsplanen som har utarbetats i augusti 1988.

Kommunstyrelsen beslutade 1988-02-09 att planarbete och projektering skall samordnas med inriktningen att första etappen igångsätts 1989.

Byggnadsnämnden beslutade 1988-03-30 att upprätta detaljplan för kv. Granaten.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Terräng, geotekniska förhållanden och fornlämningar

Vegetationen i området består i huvudsak av tallskog med inslag av björk och någon ek. Utmed bäckarna dominerar lövträd. Skogen är av blandad ålder med goda förutsättningar att sparas.

Marken består av sandig mo. Den relativt höga grundvattennivån medger inte källare. En översiktlig grundundersökning kommer att utföras i oktober månad 1988 av Jakobsson & Widmark. VIAK AB utförde 1972 grundundersökning över Henja. Undersökningen berörde dock endast planområdet i ett fåtal punkter.

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

Bebyggelse

Någon bebyggelse finns inte i området. Söder om Odengatan bygger AB Gislavedshus ett 70-tal lägenheter i flerfamiljshus.

BEBYGGELSE, BOSTÄDER

Grupphusområdet skall exploateras av HSB och rymmer totalt ca 46 lägenheter samt en barnstuga. Lägenheterna upplåtes med bostadsrätt.

Bebyggelsen som omfattar, ~24 hus har planerats utefter ett gemensamt stråk / gata som sträcker sig genom planområdet. En variation mellan gatu- och gårdsrum har eftersträvat och utefter stråket har två gårdar och ett "torg" utformats.

Hushöjden har varierats. Utmed gatan är husen en våning höga, kring gårdarna två våningar för att åstadkomma en ökad rumsverkan - slutenhet.

Varje lägenhet får markkontakt och en genomsnittlig friyta på ca 300 m². Mot gården / gatan får varje lägenhet vid sin entré en mindre förgård och på baksidan en avskild, mer privat, tomtyta för utevistelse. Tomterna ger plats för mindre odlingslingslotter och friggebodar. Samtliga lägenheter förses med fullständig tvättutrustning inom den egna byggnaden. Ett uteförråd på 7-10 m² ordnas i anslutning till varje lägenhetsentre.

Vid parkeringarna ordnas särskilda utrymmen för sopor etc.

Lägenhetsfördelning	2 r o k	10 st	22 %
	3	18	39
	4	18	39

Kvartersgård

Centralt i kvarteret, vid torget, inryms i barnstugan utrymmen för samvaro, pingis, bastu etc.

Barnstuga

En barnstuga med 2 avdelningar (~25 barn) har planerats centralt i områdets västra del. Barnstugan ligger så att den på ett naturligt sätt även kan betjäna etapp IV. Tomtytan är ca 2 000 m² och gränsar direkt till orörd skog och mark. Vissa utrymmen i barnstugan är tänkta att kunna utnyttjas kvällar och helger av de boende i området. I byggnaden inrymmer även HSB's lokaler för fastighetsskötsel, vice värd etc.

Lokalbehovet har beräknats till ca 500 m².

Gislaveds kommun hyr barnstugelokalerna av HSB som svarar för byggnation och drift.

Villor

Villaområdet omfattar totalt en yta på ca 0,7 ha och rymmer 7 tomter. Tomterna får en yta på ca 950 m². Villorna uppföres som källarlösa, fristående hus i en våning och med en taklutning på 14 °. Garage som uppföres skall ha en minsta taklutning av 14 °.

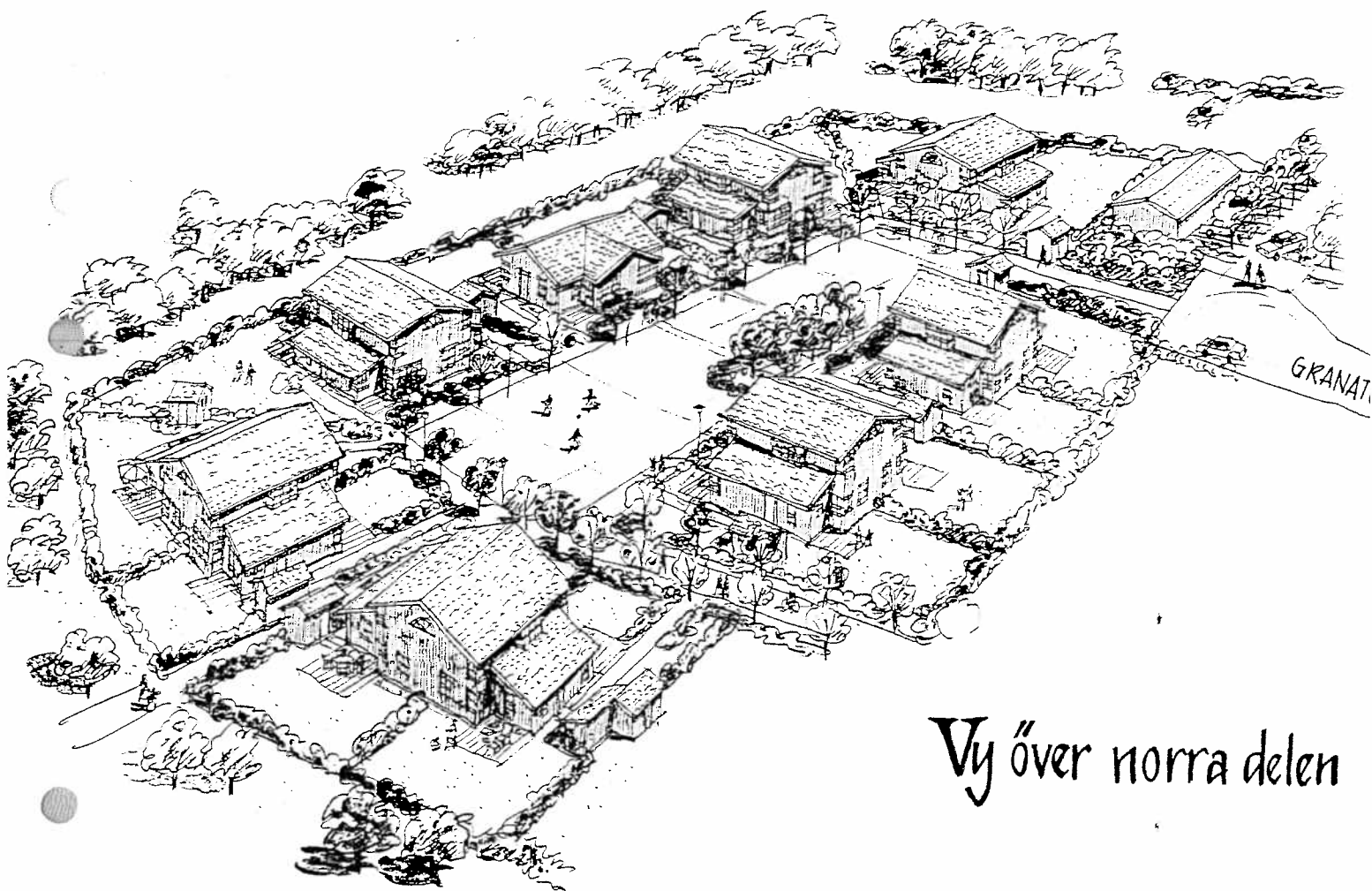
Exploateringsgrad

Planområdet omfattar ca 3,8 ha, varav villaområdet utgör 0,7 ha, HSB's grupphusområde ca 2,8 ha och förskoleområdet ca 0,1 ha. Övrig mark, gatumark, parkmark etc utgör ca 0,2 ha.

Med ca 46 lgh i grupphusområdet blir exploateringsgraden ~ 1,63 lgh / 1 000 m² tomtyta.

Områdets exploateringsgrad kan jämföras med

Strandsnäs, Sm. stenar	1,8	HSB
Tillbo, Smålandsstenar	2,5	AB Gislavedshus
Kv. Jutabäcken 3, Hestra	2,1	AB Gislavedshus
Kv. Mangården, Gislaved	1,6	HSB



Vy över norra delen

FRIYTOR, NATUR

Planområdet omges till största delen av naturmark. Norrut ligger nästan obegränsade friytor. Öster om området rinner Malmbäcken med värdefull vegetation.

Vid planarbetet har inte någon särskild hänsyn tagits till vegetationen då området består av skog utan öppna ytor eller markerade bryn.

Inför fortsatt projektering och markplanering är en inventering nödvändig för att kunna bevara värdefull och utvecklingsbar vegetation inom och i randen av bebyggelsen.

De gemensamma gårdarna som ligger utmed stråket ger utrymme för utevistelse av olika slag och plats för sittgrupper och för småbarnslek.

I anslutning till kvartersgården / barnstugan finns utrymme för en mindre lekplats. Strax söder om barnstugan planeras en mindre bollplan. För de äldre barnen erbjuder angränsade skogsområden rika möjligheter till lek och äventyr.

SERVICE

En barnstuga med 2 avdelningar planeras i centrum av området. I barnstugan inordnas även gemensamma utrymmen för de boende för t ex bordtennis, bastu, kvartersmöten.

Henja centrum erbjuder viss service i form av en LM-stadieskola - Gyllenforssskolan, 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.

TRAFIK

Bil

Med bil kommer man till området från Anderstorpsvägen (Rv 27) via Odengatan. Odengatan kan som framgång av den översiktliga planen ledas vidare genom Henja och anslutas till Holmengatan. Från Odengatan leder en lokalgata, Granatgatan, 200 m in i området. Granatgatan avslutas med en vändplats.

I direkt anslutning till Granatgatan ligger grupphusens 3 parkeringar med totalt ca 80 platser.

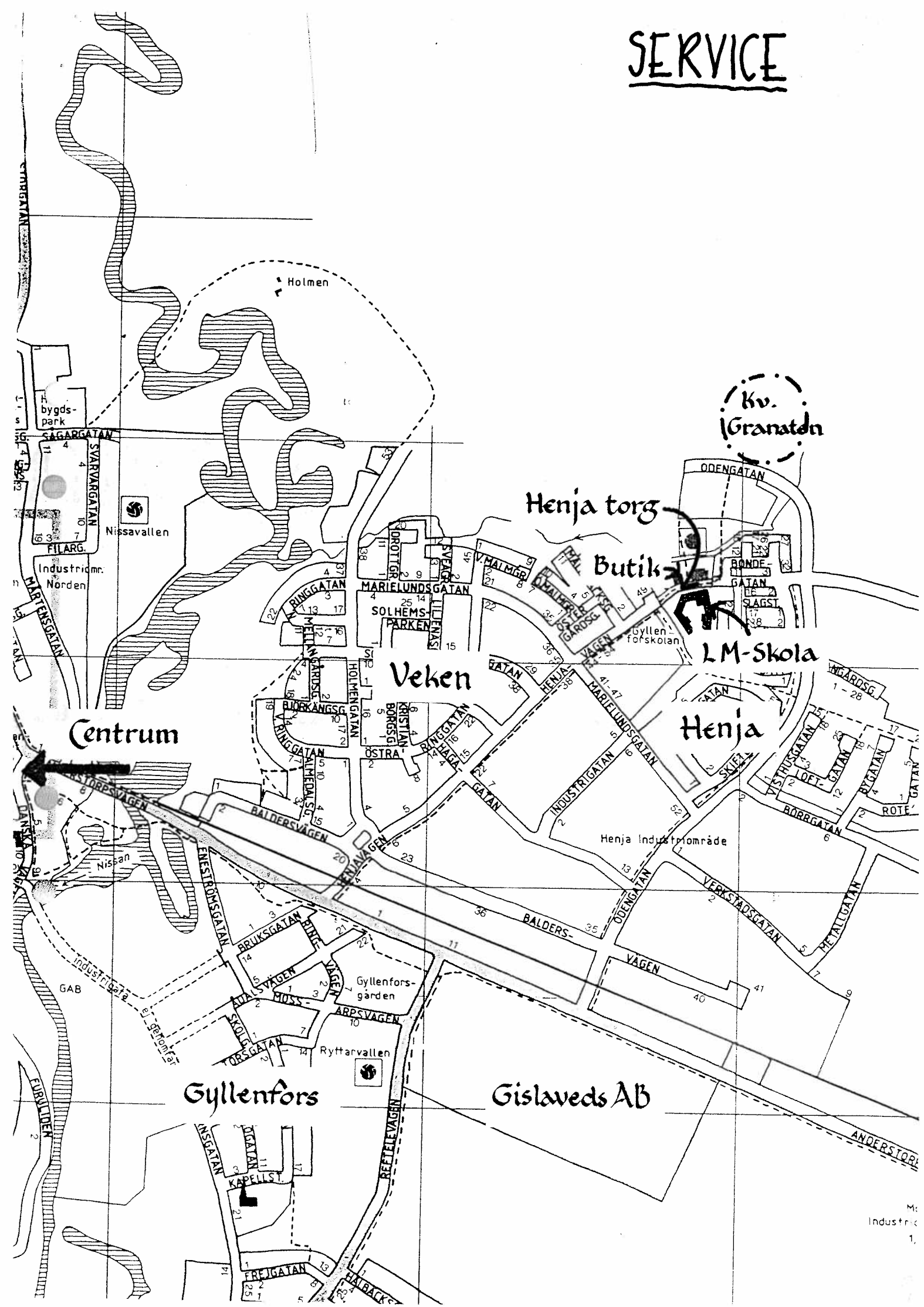
I översiktsplanen redovisas på Odengatan en busshållsplats ca 100 m väst Granatgatan.

Gång och cykel

En GC-väg byggs utmed Odengatans norra sida och ned mot Henja centrum. Trottoar byggs utmed Granatgatans vänstra sida.

Det stråk som leder genom området och trottoaren utmed Granatgatan ansluts till Odengatans GC-väg.

SERVICE



GC-nätets huvudmål är Henja centrum där bl a LM skola och livsmedelsbutik ligger. De boende norr om området måste korsa Odengatan. Planen och illustrationen är utformad så att dessa övergångar styrs till två punkter. Det kan vara lämpligt att dessa övergångar utformas så att biltrafiken tvingas sänka hastigheten.

Till omgivande natur ordnas naturliga passager och gångförbindelser.

Angöring barnstugan

Parkeringsbehovet för personal och besökare till barnstugan har bedömts till ca 10-15 personer. Parkeringen förläggs jämte bostadsparkeringen vid Granatgatan. Gångavstånd ~ 50m.

För livsmedels-, soptransporter etc. till/från verksamheten ordnas angöring invid barnstugan. Torgytan medger vändning utan backning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala VA-nätet. Vatten, spill- och dagvatten finns utbyggda i Odengatan. Från Odengatan byggs Granatgatan och va vidare norrut ~ 200 m. Granatgatan avslutas med en vändplats.

Anslutningspunkter för VA ordnas vid respektive villatomt samt för HSB's grupphusområde vid de 3 parkeringarna.

Tekniska kontoret upprättade 1988-10-10 en kostnadskalkyl över gatu- va utbyggnaden. Se bilaga.

Värme

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.

GENOMFÖRANDETID

Planområdet kommer enligt HSB att bebyggas i en etapp varför en genomförandetid på 5 år anses lämpligt.

Genomförandetiden räknas från den tid planen vinner laga kraft.

Eftersom planen finns beskriven i den fördjupade översiktsplanen för Gislaveds tätort (fn. utställd till 28 november) och samråds-kretsen är begränsad föreslår stadsarkitektkontoret att planen efter samrådstiden handläggs som enkel plan. Övergång från normalförfarande till enkelt planförfarande innebär att utställningen ersätts med underrättelse direkt till samråds-kretsen samt att kungörelseförförandet begränsas. Det innebär också att planen kommer att antas av byggnadsnämnden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

En idéskiss från stadsarkitektkontoret har utgjort underlag för planen. HSB's Malmökontor har genom arkitekt Kjell Aage Nilsson utvecklat förslaget och utfört illustrationsplan, perspektiv samt lägenhetslösningar.

Detaljplanen med tillhörande bestämmelser samt denna beskrivning har utförts av Christina Ankarbrant och Lars Tiderman, stadsarkitektkontoret.

Upprättad i oktober 1988

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret


Lars Tiderman

Planens beteckning	S 168 ④
Antagen av län	1988-12-19
Vunnit laga kraft	1989-01-16
Genomförande- tiden slut	1994-01-16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tiplan för planprocessen

Byggnadsnämnden beslutade 1988-08-22 att uppdraga åt stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för kv Granaten, Henja 4:8 i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

Nämnden beslutade 1988-10-26 att låta utsända ett av stadarkitektkontoret och HSB upprättat förslag på remiss.

Samråd kommer att äga rum med länsstyrelsen, berörda grannar m fl under november - december 1988. Planen kan därefter antas av byggnadsnämnden i januari 1989. Efter 3 veckors genomförandetid vinner planen laga kraft och bygglov kan lämnas.

Planen kommer att handläggas med enkelt planförfarande.

Ungefärlig tidplan för planprocessen framgår av bilaga 1.

Genomförandetid

Projektering pågår och HSB Jönköpings län räknar med en byggstart under våren 1989.

Genomförandetiden är 5 år och räknas från den dag då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren HSB Jönköpings län ansvarar för åtgärder inom den kvartersmark som HSB exploaterar. HSB svarar även för anläggande och drift av barnstugan.

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

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Gislaveds kommun och HSB Jönköpings län.

Tekniska frågor

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

Fastighetsbildning

HSB kommer att förvärva mark från Gislaveds kommun. Förvärvet fullföljs genom avstyckning. Vid ett ev. kommunalt övertagande av barnstugan skall barnstugeområdet avstyckas och servitut för tillfart, angöring ordnas. Gislaveds kommun begär fastighetsbildning och står för förrättningskostnaden.

Villatomterna avstyckas i samband med tomtförsäljning.

Utrymme för eldistributionsnätet säkerställs genom ledningsrätt alternativt avtalsservitut.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Lars Tiderman

Lars Tiderman

Tillhörande rev. i December 1988 Gatusektion

BILAGA 1

TIDPLAN

Oktober 1988		November		December	
1 L	16 S	1 T	16 O	1 T	16 F
2 S	17 M	2 O	17 T	2 F	17 L
3 M	18 T	3 T	18 F	3 L	18 S
4 T	19 O	4 F	19 L	4 S	19 M
5 O	20 T	5 L	20 S	5 M	20 T
6 T	21 F	6 S	21 M	6 T	21 O
7 F	22 L	7 M	22 T	7 O	22 T
8 L	23 S	8 T	23 O	8 T	23 F
9 S	24 M	9 O	24 T	9 F	24 L
10 M	25 T	10 T	25 F	10 L	25 S
11 T	26 O	11 F	26 L	11 S	26 M
12 O	27 T	12 L	27 S	12 M	27 T
13 T	28 F	13 S	28 M	13 T	28 O
14 F	29 L	14 M	29 T	14 O	29 T
15 L	30 S	15 T	30 O	15 T	30 F
	31 M				31 L

Januari 1989		Februari		Mars	
1 S	16 M	1 O	16 T	1 O	16 T
2 M	17 T	2 T	17 F	2 T	17 F
3 T	18 O	3 F	18 L	3 F	18 L
4 O	19 T	4 L	19 S	4 L	19 S
5 T	20 F	5 S	20 M	5 S	20 M
6 F	21 L	6 M	21 T	6 M	21 T
7 L	22 S	7 T	22 O	7 T	22 O
8 S	23 M	8 O	23 T	8 O	23 T
9 M	24 T	9 T	24 F	9 T	24 F
10 T	25 O	10 F	25 L	10 F	25 L
11 O	26 T	11 L	26 S	11 L	26 S
12 T	27 F	12 S	27 M	12 S	27 M
13 F	28 L	13 M	28 T	13 M	28 T
14 L	29 S	14 T		14 T	29 O
15 S	30 M	15 O		15 O	30 T
	31 T				31 F