

DETALJPLAN

HANDLINGAR

- Plankartor med bestämmelser och illustrationer
- Planbeskrivning med Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Genomförandebeskrivning
- Miljökvalitetsnormer
- Samrådsredogörelse
- (Utlåtande med bilagor)
- Bilaga**
- Fastighetsförteckning

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Detta planförslag har tagits fram med anledning av att Gislavedshus AB framfört önskemål om att få bygga bostäder i 6-7 våningar, vilket är mer än vad som gällande detaljplan tillåter.

För att få sk investeringsbidrag av Boverket krävs att hyran blir max 900 kr/m². Den 3-4 våningsbyggnation som AB Gislavedshus nyligen avslutat har hamnat på en hyresnivå på 1025 kr / m². I dagsläget skulle man hamna på än högre kostnad vid produktion av 3-4 vånings bebyggelse.

Den önskade byggnadsutformningen är ett försök att producera goda bostäder till vad som Boverket kallar vanligt folk till en rimlig kostnad.

Kommunstyrelsen har beslutat 2004-02-10 att uppdra åt Bygg- och miljönämnden att i samråd med AB Gislavedshus skyndsamt ändra detaljplanen för Kv Gripen i syfte att bygga bostäder i kvarteret samt att i planarbetet skall en högre hushöjd än den som redovisats på idéskissen i "Mål för Gislaveds centrum" prövas.

Syfte, alternativ, handläggning

Syftet med detta planförslag är att studera förutsättningarna och lämpligheten att uppföra högre hus och annat byggnadssätt än vad den fördjupade översiktsplanen ger som riktlinje.

Samrådsversionen av detaljplanen redovisade dels en bostadsbyggnation i 4 våningar enligt översiktsplanen och dels byggande av två punkthus i 6 våningar samt suterräng enligt Gislavedshus AB's önskemål.

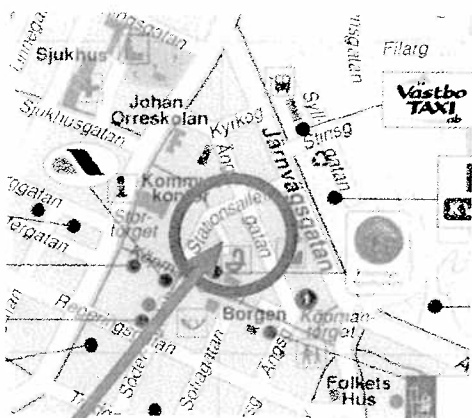
Efter samrådet har Bygg- och miljönämnden beslutat att ställa ut alternativet med 6 våningar samt suterräng.

PLANDATA

Läge

Planområdets läge

Planområdet ligger väster om Ängsgatan i Gislaveds centrum.



PLANOMRÅDETS LÄGE

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Gislavedshus AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Gislaved gäller en fördjupad översiktsplan, FÖP, antagen 89-02-23. I den anges bl a följande:

I centrum görs förtätningar med bostäder i 2-4 våningar beroende på omgivande miljö. Vid behov ändras gällande detaljplan.

För Gislaveds centrum gäller även mål antagna av fullmäktige 1986-05-22. Där anges bl a följande:

Ängsgatan utgör långsiktig reserv för affärs- och kontorsutbyggnad.

Ängsgatan m fl fungerar som angöring av centrum.

Bostäder bör byggas i centrum utom i markplanet på centrumgatorna.

Kvartersbebyggelsen bör fullbordas. Obebyggda tomter och störande parkering bör byggas igen.

På ideskiss för Kv Gripen redovisas byggnader i 1-3 våningar. I planens ingress står att fullmäktige antar målen medan övrigt endast är illustrationer och kommentarer.

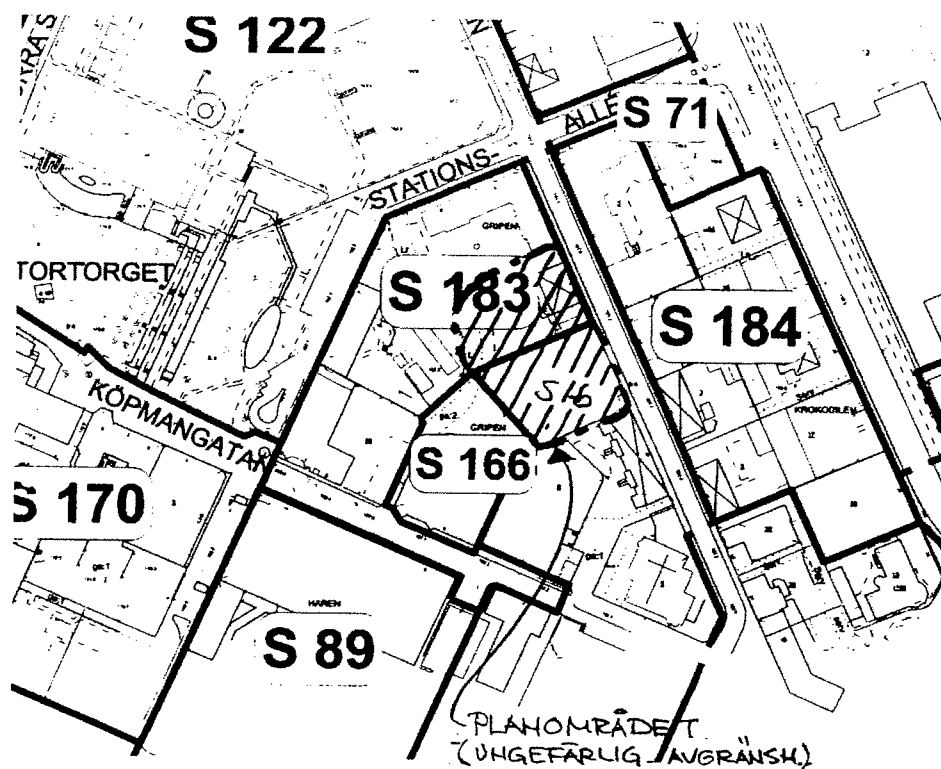
Planens handläggning- program

Bygg- och miljönämnden har 2004-03-04 beslutat följande:

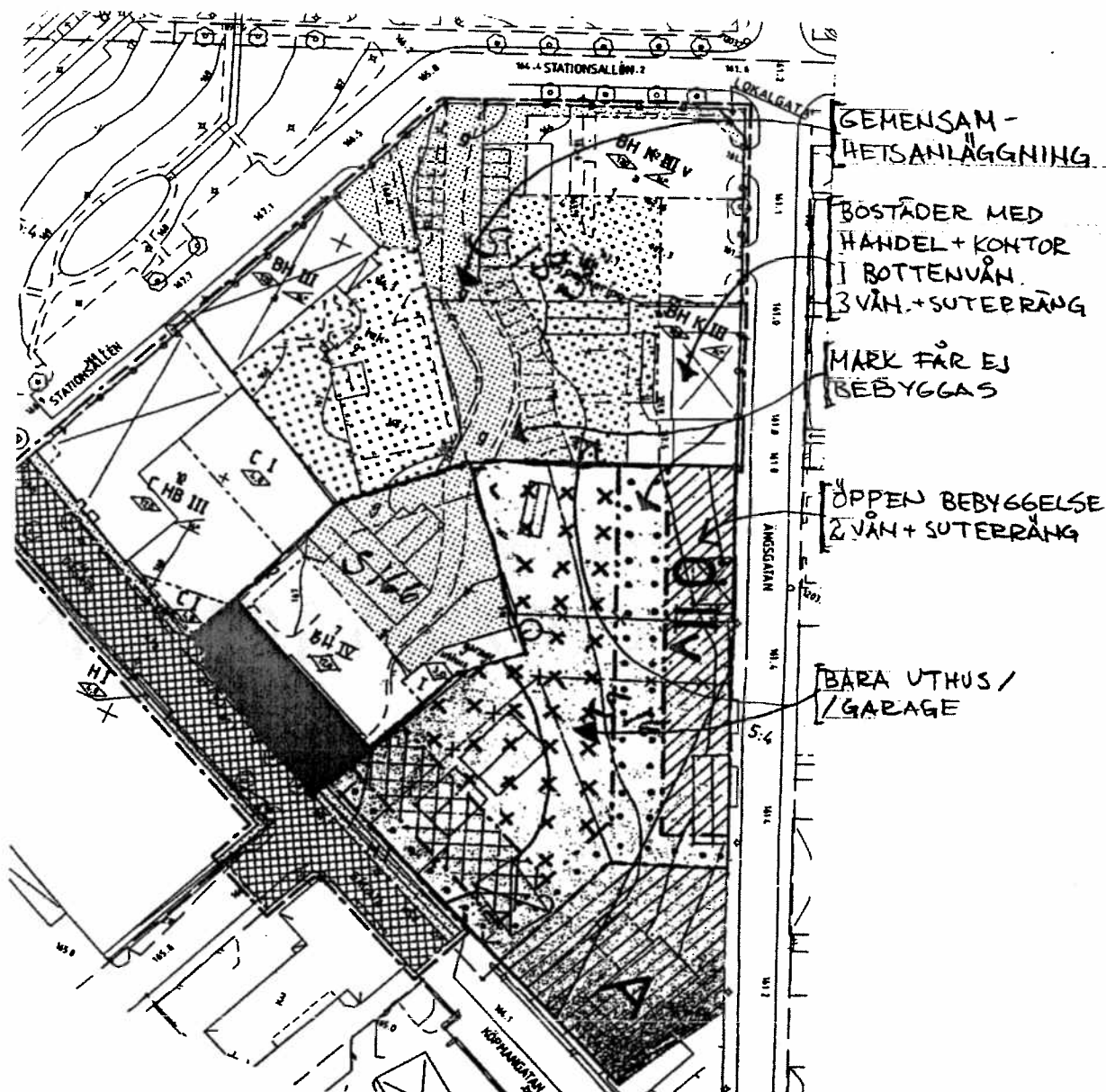
Då den tilltänkta bebyggelsen avser bostadsbebyggelse och bara rör en mindre del av kvarteret bedöms inte program vara nödvändigt, utan planen bör kunna upprättas med normalt planförfarande utan föregående program.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller plan nr S 183 laga kraft 1991-12-18 och S 16 fastställd den 1939-02-17.



Gällande detaljplan framgår av nedanstående bild:



De gällande planerna innebär att den norra delen av planområdet får användas för bostäder med handel och kontor i bottenvåningen och får bebyggas i 3 våningar samt suterräng. Den södra delen av planområdet får bebyggas med öppen bebyggelse i 2 våningar samt suterräng.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Ängsgatan

Ängsgatan är utbyggd med körbana och trottoarer på båda sidor. Bilar kan parkera på den västra sidan. Gatljus finns på den västra sidan.

Parkering

Normalt tillämpas 1 bilplats per lägenhet i Gislaved som parkeringsnorm vid denna typ av bebyggelse. Den nya bebyggelsen i Kv Gripen som AB Gislavedshus uppfört har parkering enligt parkeringsnormen. Biltätheten är sådan att antalet platser räcker trots att 7 platser som redovisats på ritning

inte byggts. Dessa 7 p-platser tillgodoräknas därför i detta projekt.

Gemensamhetsanläggning

I västra kanten av planområdet ligger en gemensam körväg som leder till parkering och inlastning för kringliggande fastigheter.

Geologi, Hydrologi, Radon

En geoteknisk undersökning av planområdet är beställd. Resultatet av den kommer att beaktas vid bygganmälan. Beträffande radon är tomten inom sk lågriskområde.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom området finns inga kända fornlämningar.

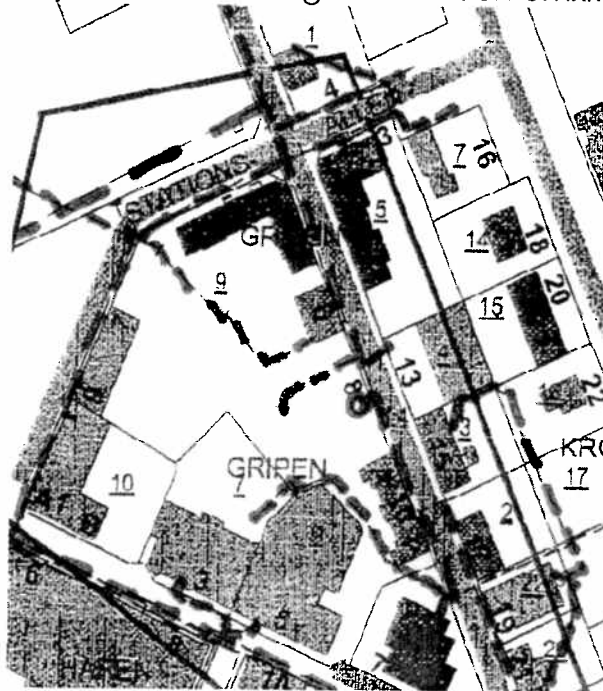
Bebyggelse och vegetation

På den norra delen av planområdet ligger ett gult putsat hus i två våningar med suterräng med vidhängande garage. Huset innehåller 3 lägenheter samt en föreningslokal.

Inne på gården väster om gatan består marken av gräsmatta, några björkar och en del buskar.

Teleledningar

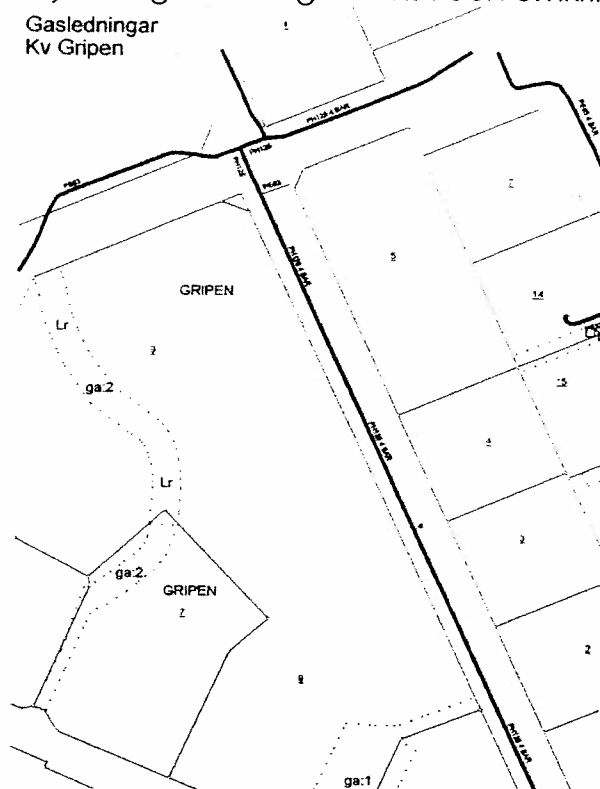
Följande teleledningar finns i och omkring planområdet:



Gasledningar

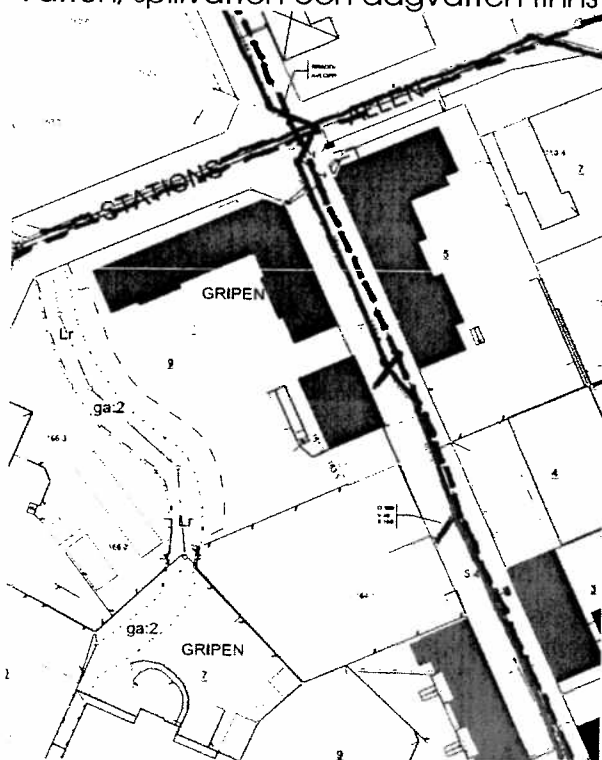
Följande gasledningar finns i och omkring planområdet:

Gasledningar
Kv Gripen



VA-ledningar

Följande VA-ledningar finns i och omkring planområdet:
Vatten, spillvatten och dagvatten finns i gatan.

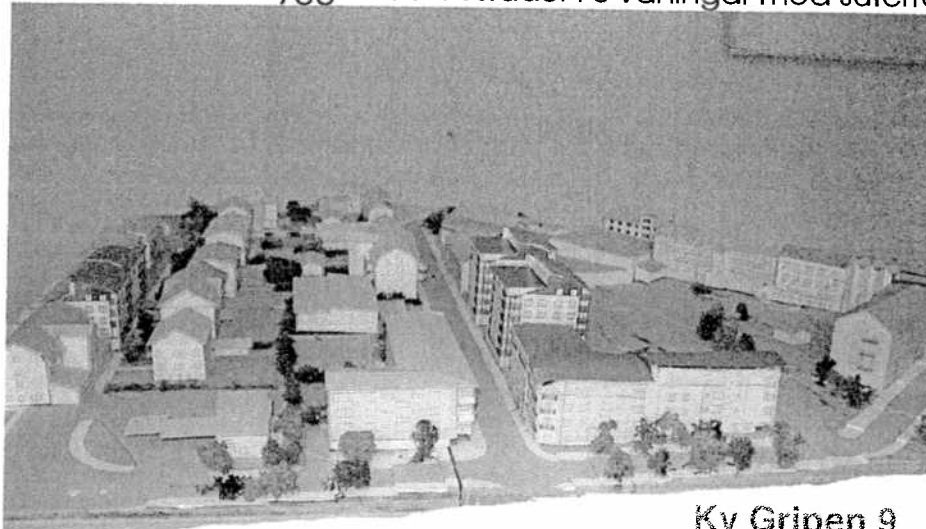


El-kabel

Elkabel finns i Ängsgatan.

FÖRSLAG Bebyggelse

Planområdet bebyggs med bostäder i 6 våningar med suterräng.



Kv Gripen 9
Modellfoto
Alternativ 1

I suterrängplanet får inredas lokaler för handel, hantverk, vård, kontor, centrumlokaler (dock ej restaurang, hotell). Skälet till att restaurang ej tillåts är att parkering, godsmottagning ej dimensioneras för sådana verksamheter.

På planlösningsritningar visas inga lokaler eftersom det av kostnadsskäl är svårt att hyra ut. Men om uthyrning skulle bli möjlig i framtiden är detta positivt och enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner och bör därför vara tillåtet i planen.

Byggnaderna bör byggas i ljusa kulörer och även fasader i Ångsgatans markplan bör ha fönster.

Husen byggs som fristående punkthus.

Max bygghöjd är 18 m

Förslaget innebär att ca 44 lägenheter kan byggas. Bruttoarean blir 3965 m²

Husen läggs i gatuliv. Trädgård för de boende anläggs inne på gården.

I bygglovsskedet kan husens detaljutformning ändras i förhållande till de byggritningar som finns med i denna planbeskrivning.

Brandväg

På gårdssidan byggs brandväg så att Räddningstjänsten kan köra fram med räddningsfordon med 13 tons axeltryck och evakuera via balkongerna. Räddningsvägarna ska hållas snöröjda vintertid ända fram till alla balkonger. P-däcket konstrueras för att tåla last från fordonen.

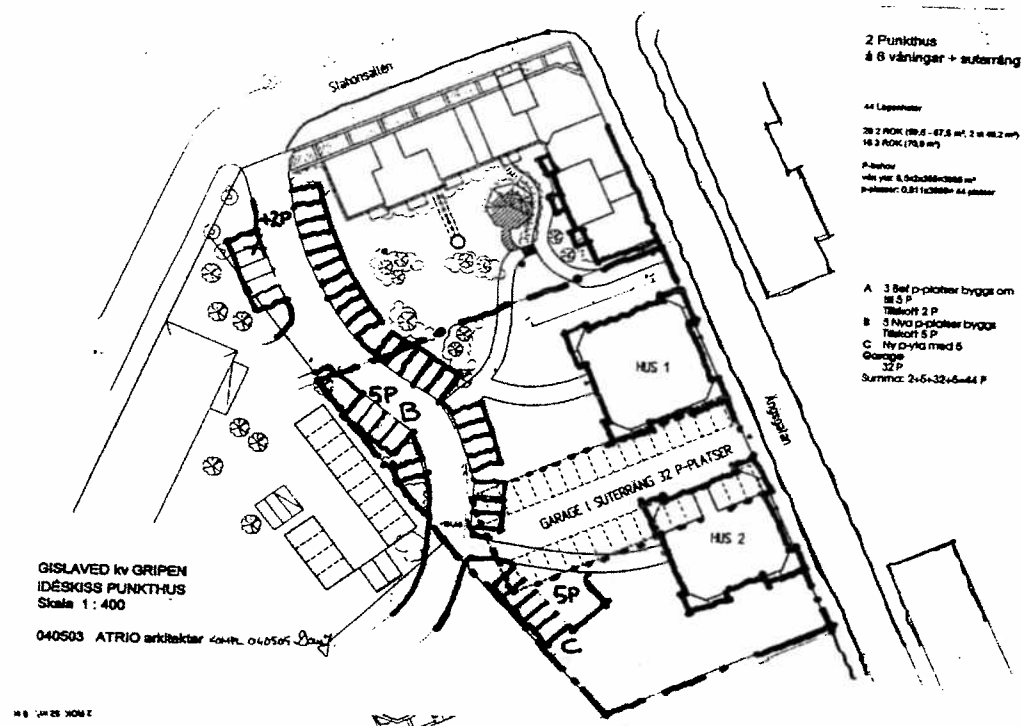
Brandskydd

Det är önskvärt att bostäderna förses med bostadssprinklers

Parkering

Enligt den kommunala parkeringsnormen krävs $0,011 \cdot 3965 = 44$ p-platser för byggnationen. Detta motsvarar 1 p-plats per lägenhet. De flesta p-platserna, 32 st, läggs i suterrängplan med inkörning från Ångsgatan. 7 p-platser tillskapas genom att inte ännu byggda platser på gården färdigställs, se **A** och **B** på situationsplan. 5 nya p-platser byggs vid **C** på ritningen. De får tillfart via befintlig gemensamhetsanläggning. Enligt planens

bestämmelser är det möjligt att öka andelen underjordiska p-platser i förhållande till ovanstående siffror.



Vatten- och avlopp

Planområdets bebyggelse kan anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

När geoteknisk utredning gjorts kommer geotekniker att bedöma om lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt eller ej. Utredningen är beställd och dess resultat kommer att beaktas i byggnamälan.

Energi

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

Uppvärmning

Värmekälla till bostäderna kommer troligen att vara naturgasgas med vätskeburet värmesystem.

Avfall

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

Fastighetsskötsel

Utrymmen för fastighetsskötsel kommer att anordnas i byggnaderna.

Fönster

Fönster och glas vid uterum- balkonger mot gatan kommer att byggas med sådan kvalitet att boverkets byggregler uppfylls.

MILJÖKONSEKVENSER MM

Stadsbild

Från gatan blir det öppningar mellan husen. Fasadhöjden blir ca 18 m.
Byggnaderna kommer att stå ut i stadsbilden.



Boendekvalité

Alla lägenheter får utblickar åt 2 väderstreck.
Av erfarenhet vet Gislavedshus AB att hyresgäster gärna bor högt upp i punkthus.
Husen är anpassade till 65+ boende. Den koncentrerade planformen där stort antal lägenheter och gemensamma ytor nås med hiss blir smidigt för hemtjänstpersonal och boende. Förslaget ger underlag för gemensamhetsytor vilket är positivt för 65+ boende.

Suterrängvåning- lokaler

Suterrängplanet mot Ängsgatan är inte lämpligt att hyras ut till boende pga besvärande insyn från gatan. Att hyra ut dessa lokaler till handel, hantverk, kontor och liknande är på grund av ringa efterfrågan- hög kostnad oerhört problematiskt. Önskvärt är därför minimal boyta i suterrängplanet.

Boyta i suterrängvåningen blir relativt liten vid aktuellt byggnadssätt.

Hissar, trapphus

Det aktuella byggnadssättet innebär att hissar och trapphus utnyttjas till relativt stort antal våningar. I varje plan ligger 4 lägenheter som nås med en trappa/hiss.
Fler lägenheter per antal hissar/ trapphus leder till högre andel uthyrningsbar yta och lägre kostnad per lägenhet.
Hiss och trappa kan nås direkt från garaget i det ena huset.

Kostnader, Hyra

På grund av relativt stort antal lägenheter per trappa - hiss, relativt stor andel uthyrningsbar yta, relativt små ytor i suterrängplan och relativt koncentrerad grundläggning blir produktionskostnaden per m2 lägenhet relativt låg vid aktuell typ av byggnation. Detta

leder till förhållandevis låg hyra.

Parkering, Trafik Planen innebär att 44 lägenheter med 44 p-platser byggs. Detta leder till en relativt blygsam ökning av trafikbelastningen på Ängsgatan och kringliggande gator. Detta innebär att även ökningen av bullerstörningarna från bilarna blir blygsam.

Närmiljö, skuggning, grönytor

Byggnationen innebär relativt höga hus men med lucka mellan husen. De höga husen skuggar relativt långt men solen kan titta fram i mellanrummen. I mellanrummen ser man gården som kommer att ha viss blandad vegetation.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Projektleddning	Planerare Britt Benjaminsson Bygg och miljöförvaltningen
Renritning karta	Britt-Marie Holmberg, Bygg och miljöförvaltningen
Byggfrågor	Agne Britt Benjaminsson, Bygg och miljöförvaltningen
Renritning karta	Mats Jepsson, Bygg och miljöförvaltningen
Miljö- och Hälsoskyddsfrågor	Elisabeth Pagacz, Bygg och miljöförvaltningen
Brandfrågor	Arne Svärm, Räddningstjänsten
Kartfrågor	Kenneth Boquist, Bygg och miljöförvaltningen
Ledningsfrågor	Rune Persson, Tekniska Kontoret
Ekologifrågor	Bengt-Göran Eriksson, Kommunledningskontoret
Trafikfrågor	Ebbe Falk, Tekniska Kontoret.

Beskrivningen upprättad i oktober 2004.


.....
Dan Johansson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

2004

Juni 17

Juni 24-Sept 22

Okt 7

Bygg- och miljönämnden beslutar om samråd

Samråd kring detaljplaneförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar om

samrådsredogörelse och utställning samt väljer alternativ

Planprocessen avbryts eller

Utställning

Nov

2005

Jan

Feb

Mars

Bygg och miljönämnden beslutar om utlåtande

Bygg och miljönämnden godkänner detaljplanen

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till till tio år.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Planläggningskostnaden regleras i avtal mellan Gislavedshus AB och kommunen. Enligt detta betalar Gislavedshus AB merparten av aktuella kostnader.

Ansvarsfördelning Fastighetsägaren har ansvar för att planen blir genomförd inom respektive fastighet.

Gator, VA

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

Gislaveds Elverk AB ansvarar för eldistributionsnätet inom och omkring planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen innebär att kommunen får intäkter i form av anslutningsavgifter för 44 lägenheter.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan Fastighetsplan vad avser del av Kv Gripen 9 upphör att gälla när den nu gällande detaljplanen upphävs.

Gemensamhetsanläggning

Den nuvarande gemensamhetsanläggningen för tillfart och gångväg avses bibehållas oförändrad såvida ingen av delägarna begär någon förändring.

Den nuvarande gemensamhetsanläggningen för lekplats på Gripen 9 avses bibehållas oförändrad såvida ingen av delägarna begär någon förändring.

Genomförandebeskrivningen upprättad i oktober 2004.


.....
Dan Johansson