

Planens beteckning	S 176
Antagen av VXX BN	1990-02-28
Vunnit laga kraft	1990-03-28
Genomförande- tiden slut	1995-03-28

KOPPL

Detaljplan för KV. ABBORREN 10 och BRAXEN 11, 12 och 13 i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Illustrationsmaterial
Plankarta med bestämmelser
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har tagits fram för att tillgodose det stora behovet av barnstugeplatser och bostäder samt HSB's önskemål om byggnation.

HSB avser att uppföra ca 23 bostadsrättslägenheter samt en förskola. Bebyggelsen utförs i form av flerbostadshus i 2 våningar.

PLANDATA

Planområdet består idag av tre villatomter i kv. Braxen och en villatomt i kv. Abborren. Kvarteren åtskiljs och omges av Kvarnstigen respektive Hallarydsvägen och Danska vägen.

Planområdet omfattar en yta på ca 0,8 ha.

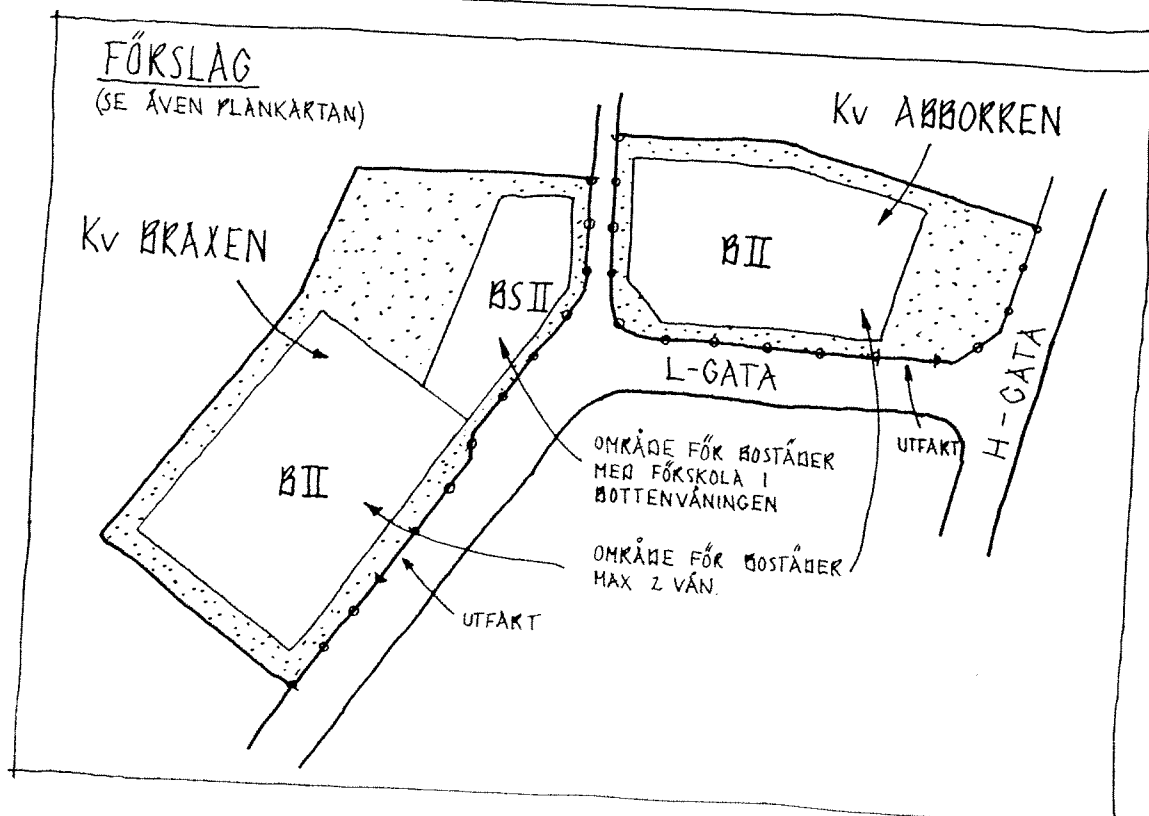
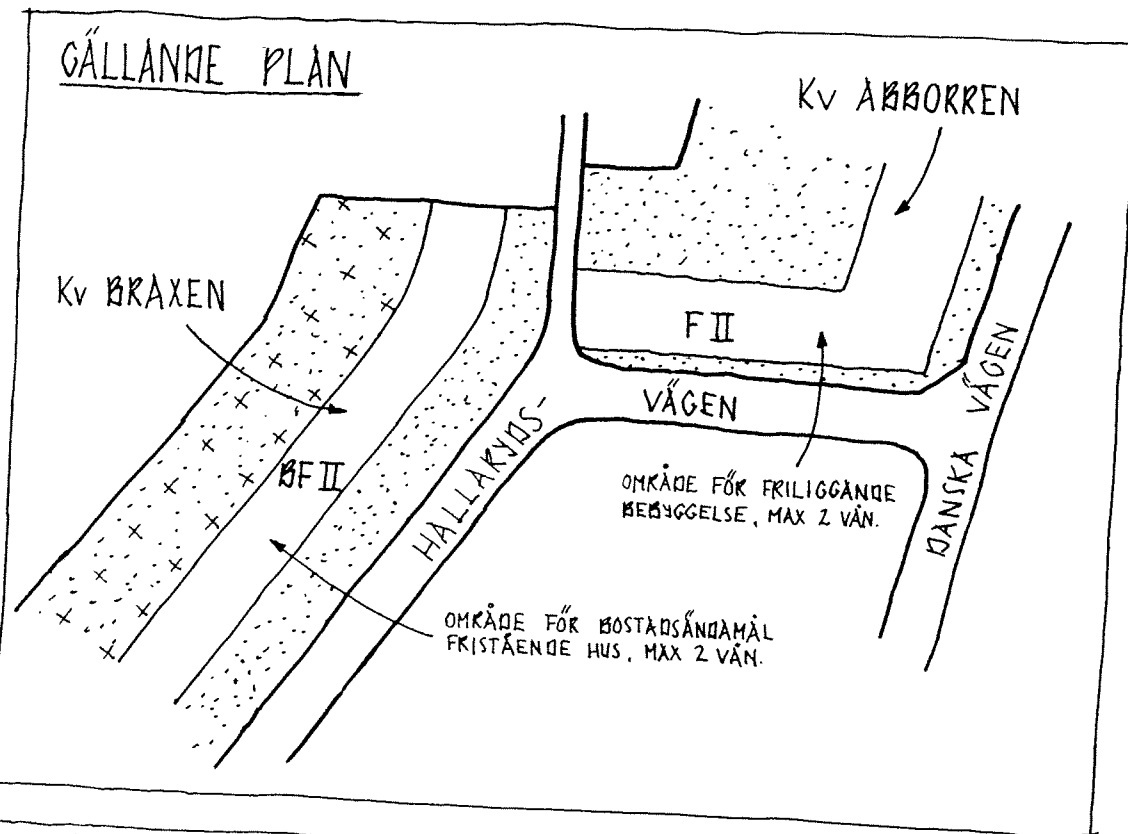
Kvartersmarken inom planområdet ägs av HSB Värnamo

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För Gislaveds tätort gäller den fördjupade översiktsplanen från 1989-02-03. Planområdet ligger inom område där "... markanvändningen förutsätts ske i stort sett enligt gällande detaljplan....".

Gällande stadsplan är för Abborren 10 från 1939-02-17 respektive för Braxen 11, 12 och 13 från 1955-12-06. I bägge fallen med byggrätter för friliggande bostäder i 2 våningar. Vidare berörs planområdet för Hallarydsvägen respektive Danska vägen av stadsplanen från 1980-03-21 respektive 1982-09-02.

Byggnadsnämnden beslöt 1989-08-30 att ändra detaljplanen för kv. Abborren och Braxen.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet innehåller nivåskillnader på ca 8 m. Hela området ligger på sluttningen ner mot Nissan i öster. Brantast lutar marken i det inre av kv. Braxen.

Området består av uppvuxna trädgårdar med blandad vegetation och liten andel hårdgjorda ytor.

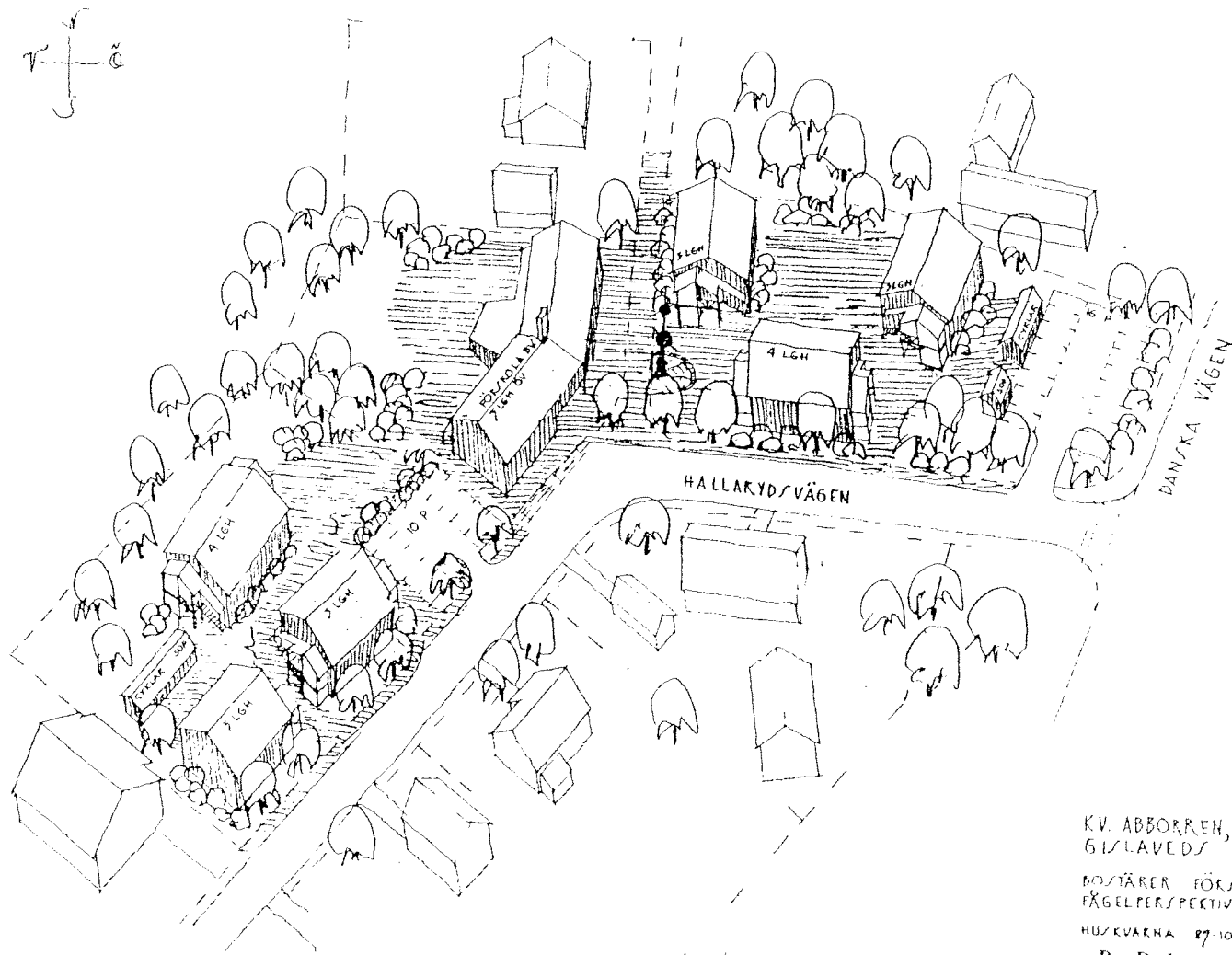
För att bibehålla områdets lummighet krävs att den befintliga vegetationen inventeras och sparas i största möjliga utsträckning. Dessutom måste stor vikt läggas vid att minska parkeringsytornas dominans t ex med staket och träd.

Nivåskillnaderna ger förutsättningar för variation i bebyggelsen. För att undvika alltför stora förändringar av terrängen kan t ex byggnaderna i det inre av kv. Braxen ha en suterrängvåning. De naturliga terrängförhållandena skall även utnyttjas för lek.

Någon särskild geoteknisk undersökning för planområdet har inte genomförts. Som underlag för planarbetet har följande generella bedömning gjorts, med ledning av på platsen studerade och i omgivningen kända förhållanden. Under några dm humushaltigt ytskikt består jorden huvudsakligen av sand. Sanden underlagras förmodligen av sandmorän på berg. I det inre av kv. Braxen går berget i dagen.

Geoteknisk utredning för att fastställa grundläggningssätt etc. skall genomföras innan bygglovgivning. På grund av terrängförhållandena kan sprängning eller omfattande schakt bli nödvändig i kv. Braxen. Konsekvenserna för ovanförliggande fastigheter skall därvid ägnas särskild uppmärksamhet.

Inga nu kända fornlämningar finns inom planområdet.



KV. ÅBBÖREN, BRAXEN
GISTAVEDS KOMMUN

BOSTÄDER FÖRSKOLA
FÄGELPERSPEKTIV

HUSKVÄRNA 87-10-23

Per Rudenstam
Arkitekt S 60

Bebyggelse

Idag finns i kv. Braxen 3 äldre villor med tillhörande uthus. Dessa kommer att rivas. Istället skall 23 bostadsrättslägenheter samt en förskola uppföras. Delar av planområdet ingår i ett område med värdefull stadsbild enligt den fördjupade översiktsplanen för Gislaveds tätort. Särskild vikt skall därför läggas vid att byggnaderna får en yttre form och färg som är lämplig för en god helhetsverkan.

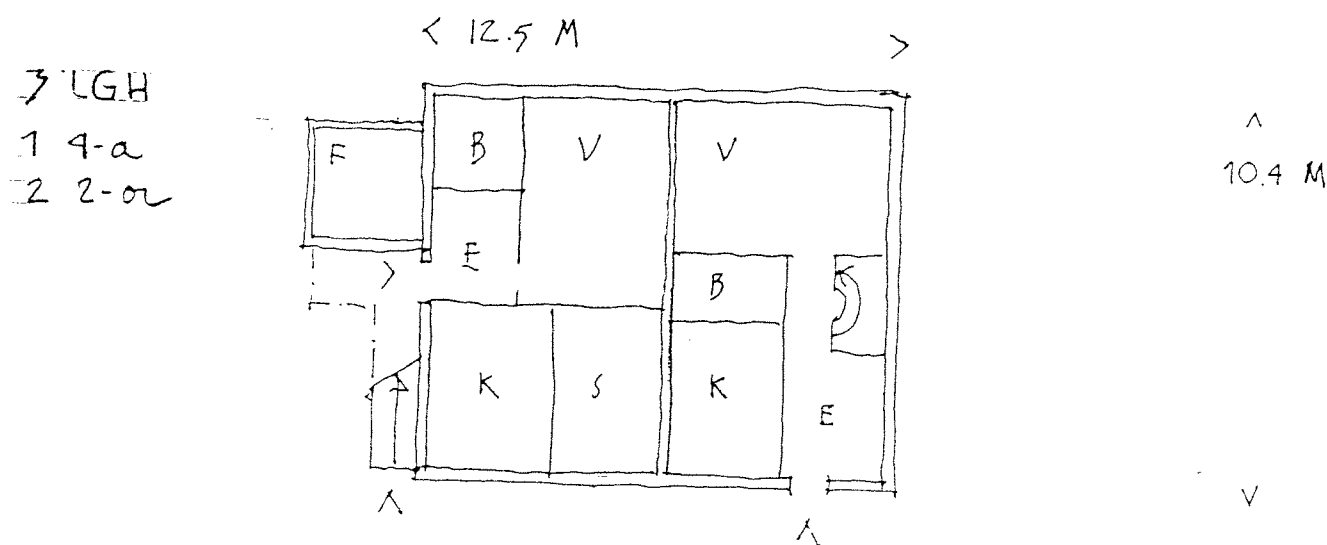
Bebyggelsen kommer att omfatta flerbostadshus i 2 våningar. För att efterlikna de befintliga friliggande husen begränsas byggnadernas storlek. Varje hus skall innehålla tre eller fyra lägenheter. Tre lägenheter skall förläggas ovanpå förskolan. Lägenhetsfördelningen ser preliminärt ut på följande sätt: 4 st 4 rok, 8 st 3 rok och 11 st 2 rok.

Planen omfattar även en förskola med 2 avdelningar. Förskolan har planerats centralt i området. Lokalbehovet är beräknat till ca 350 m².

Gislaveds kommun skall hyra förskolelokalerna av HSB som svarar för byggnation och drift.

Närheten till Gislaveds centrum ger rimliga avstånd till övrig offentlig men även kommersiell service. Enda undantaget är LM-skolan som ligger mer än en kilometer bort. Dessutom på andra sidan besvärliga trafikleder.

På grund av att bebyggelsen utförs som 2-våningshus blir cirka hälften av lägenheterna samt förskolan handikapptillgängliga.



FÖRSLAG TILL LÄGENHETSLÖSNING

Per Rudenstam
Arkitekt SAR

HVA 1989.09.12

Friytor

Planområdet innehåller relativt små friytor. Kravet på att göra friytorna användbara för utevistelse är därför stort. Omgivande kvarter innehåller inte några allmänt tillgängliga friytor.

Bortom barriärerna Södergatan och Danska vägen finns ett flertal idrotts- och rekreationsanläggningar. Avståndet till dessa är mindre än 500 m. Söderut längs Nissan finns stora naturområden som leder ut ur tätorten.

Gator och trafik

Området matas med biltrafik från Hallarydsvägen som löper parallellt med kvarteren. För varutransporter till förskolan anordnas en angöringsficka längs Hallarydsvägen. Denna kan även användas av föräldrar som hämtar och lämnar sina barn. Parkeringen delas i övrigt upp på 2 parkeringsplatser. I öster ligger en av dessa som en buffert mellan bebyggelsen och den starkt trafikerade Danska vägen. Behovet av p-platser framgår av bifogad utredning.

Biltrafiken till och från fastigheterna norr om planområdet bibehålls på Kvarnstigen. För att ytterligare förstärka genomfartsförbudet förses Kvarnstigen med kantstensöverfart mot Hallarydsvägen. Dessutom vidtas åtgärder inom planområdet som syftar till att gatan uppfattas som smalare t ex trädplantering.

Under 1990 skall en ny gång- och cykelbana längs Danska vägen påbörjas. Den kommer att ge området en bra cykelförbindelse med centrum och övriga tätorten. Gång- och cykelvägen skall ligga förhöjd i förhållande till vägbanorna. Den får därför en farddämpande funktion där den korsar Hallarydsvägen.

Störningar

Avståndet till industriområdena på andra sidan Danska vägen och Nissan är relativt liten. Friytorna måste därför disponeras så att eventuella bullerstörningar blir så liten som möjligt.

Teknisk försörjning

I Hallarydsvägen finns VA-ledningar med tillräcklig kapacitet för föreslagen exploatering. Nya anslutningspunkter behövs för lämplig dimensionering och placering. Tre nya serviser skall anläggas.

Vid parkeringsplatserna ordnas särskilda utrymmen för sopor. Enligt AB Gislaveds Elverk har eldistributionsnätet i området tillräcklig kapacitet för föreslagen exploatering.

Miljökonsekvenser

Utöver de miljökonsekvenser som tagits upp under övriga rubriker bör följande noteras:

Arbetet med den plan för tätortens vattenområden som skall upprättas enligt Miljövårdsprogrammet 1989-03-30 är ännu inte påbörjat. Således finns inga riktlinjer för hur marken i närheten av vatten skall hanteras med avseende på tätortsbilden.

För att avlasta dagvattenrecipienten skall möjligheten att infiltrera inom området beaktas.

Den ökning av antalet hushåll som planen omfattar medför naturligtvis en ökad trafikbelastning på framför allt Hallarydsvägen. Å andra sidan innebär det relativt centrala läget en möjlighet för de boende att låta bilen stå.

Någon undersökning av markradonhalten har inte gjorts.

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

Administrativa frågor

Beträffande genomförandetid och fastighetsplan hänvisas till genomförande-beskrivning.

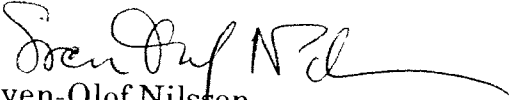
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arkitekt Per Rudenstam har för HSB's räkning tagit fram och tillsammans med stadsarkitektkontoret utarbetat en idéskiss som underlag för planen.

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

Upprättad i januari 1990

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret


Sven-Olof Nilsson
Planarkitekt

Reviderad enligt BN:s beslut 1990-02-28

Detaljplan för Kv. ABBORREN 10 och BRAXEN 11, 12 och 13 i Gislaved, Gislaveds kommun, Jönköpings län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tidplan för planprocessen.

1989			1990		
Oktober	November	December	Januari	Februari	Mars
Planarbete 25/10 BN Beslut om samråd	Samråd	Samr. redo görelse 18/12 BN Beslut om utställning Ev. rev	Annonsering Utställning 3 veckor	Utlåtande 28/2 BN Beslut om antagande	Besvärstid 3 veckor 21/3 Laga kraft 28/3 BN Bygglov

Nya anslutningspunkter för VA kan anläggas under våren 1990.
Enligt HSB Värnamo kan byggstarten beräknas ske efter semestern 1990.
Utbyggnaden kommer att ske som en etapp.

Genomförandetid

Med denna tidplan får en genomförandetid på 5 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft, anses vara lämpligt.

Ansvarsfördelning

Byggherren HSB Värnamo ansvarar för åtgärder inom den kvartersmark som exploateras. HSB Värnamo svarar även för anläggande och drift av förskolan.

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

Gislaveds Elverk AB ansvarar för eldistributionsnätet inom planområdet.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Gislaveds kommun och HSB Värnamo. Avsikten är att reglera de genomförandeåtgärder och därmed kostnader som berör viss gatumark. Avtalet är en förutsättning för planen och skall således träffas innan planen antas.

Exploatören skall avstå den mark som behövs för allmän gatumark samt bekosta anläggande och förrättning. Härmed avses angöringsfickan på Hallarydsvägen samt omgivande anslutningar vilket även omfattar förändringar på Kvarnstigen. Vidare skall exploatören svara för kommunens planläggningskostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet avses att exploateras som en enhet. Fastighetsrättsligt kommer dock området att vara uppdelat på en fastighet i Kv Abborren och en i kv Braxen. Enligt planen behöver gatumarken vid förskolan utökas för att även omfatta angöringsfickan längs Hallarydsvägen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning erfordras således för sammanslagning av rättsligt bildade tomterna Braxen nr 11, 12 och 13 samt för överföring av mark från Braxen nr 11 respektive 12 till kommunal gatumarksfastighet.

HSB Värnamo som skall exploatera området ansöker om fastighetsbildning senast i samband med bygglovsökningen. Angöringsfickan till förskolan samt aktuella förändringar på Kvarnstigen anläggs av exploatören.

Anläggningarna på gatumark övergår därefter i kommunal ägo. Gislaveds kommun svarar således för drift och underhåll.

Utrymme för parkering till Braxen 11 skall finnas tillgängligt på de andra fastigheterna. Parkeringen avses att regleras i samband med fastighetsbildningen.

Utrymme för eldistributionsnätet säkerställs genom ledningsrätt alternativt avtalsservitut.

Fastighetsplan vad avser rättsligt bildade tomterna Braxen 11, 12 och 13 upphör att gälla.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

HSB Värnamo ansvarar för att geoteknisk undersökning utförs samt att befintlig vegetation inventeras.

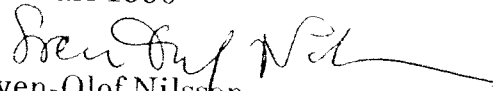
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

GISLAVEDS KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

Januari 1990


Sven-Olof Nilsson
Planarkitekt

Reviderad enligt BN:s beslut 1990-02-28