

Planens beteckning S 170
Antagen av kf. 1987
Vunnit laga kraft 1988
Genomförande-
tiden slut 1989

(3)

Detaljplan för KV TIGERN i Gislaveds centrum, Gislaveds kommun, Jönköpings län

Upprättad i februari 1989

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Sammanfattning
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Illustrationsmaterial
Plankarta med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fastighetsägarna inom kv Tigern att genomföra aktuella byggprojekt samt att samordna och förbättra parkering, kommunikation och utemiljö.

Inför denna utställningsversion har planen ändrats så att även möjlighet ges att genomföra Hotellets framtida planer på en tillbyggnad utmed Storgatan samt ett parkeringsdäck. Se idéskiss 2.

För att bygglov skall kunna ges för den planerade bebyggelsen krävs en ändring av gällande stadsplan från 1939.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i centrum av Gislaved och omfattar kv. Tigern samt delar av Köpmangatan respektive Södergatan.

Areal

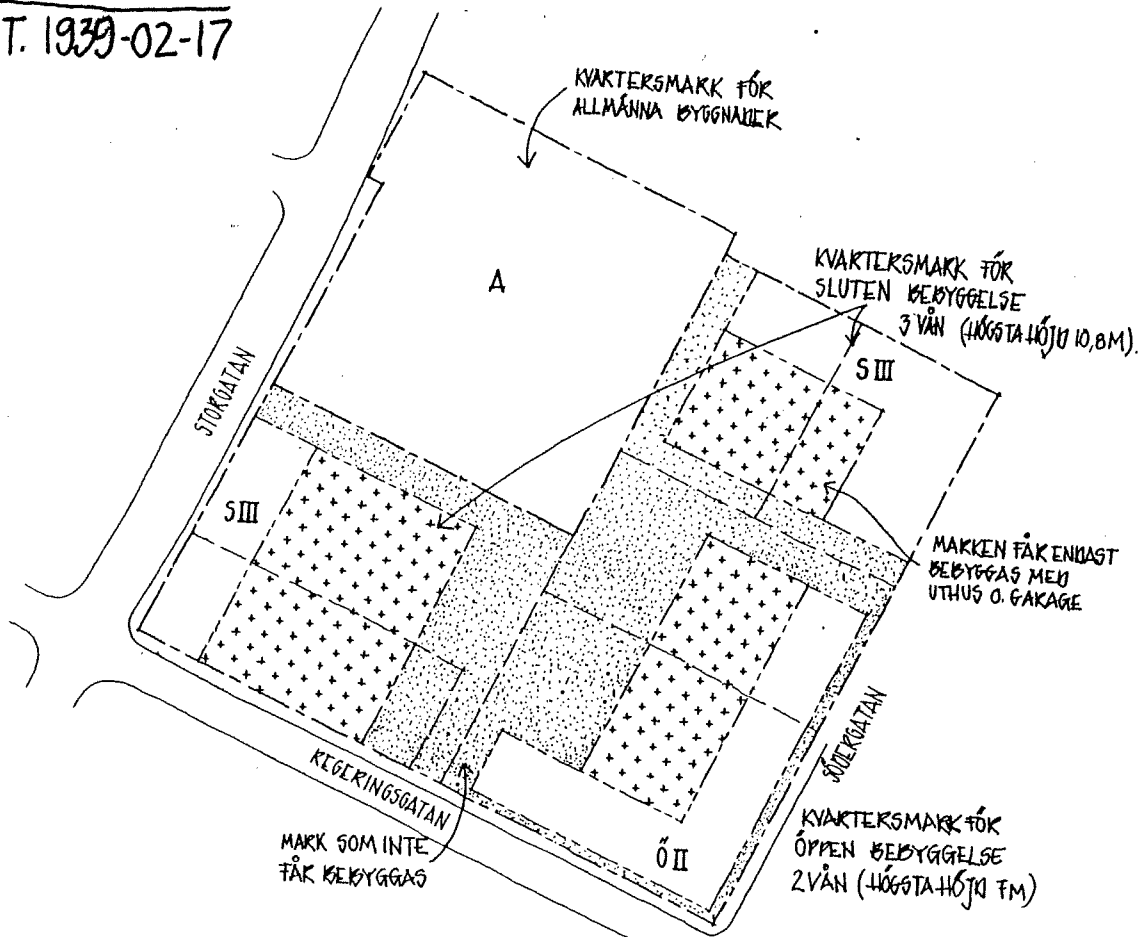
Planområdets totala area är ca 1,6 ha varav 1,3 ha utgör kvartersmark och ca 0,3 ha allmän platsmark.

Befintlig byggnadsarea uppgår till ca 4 000 m².

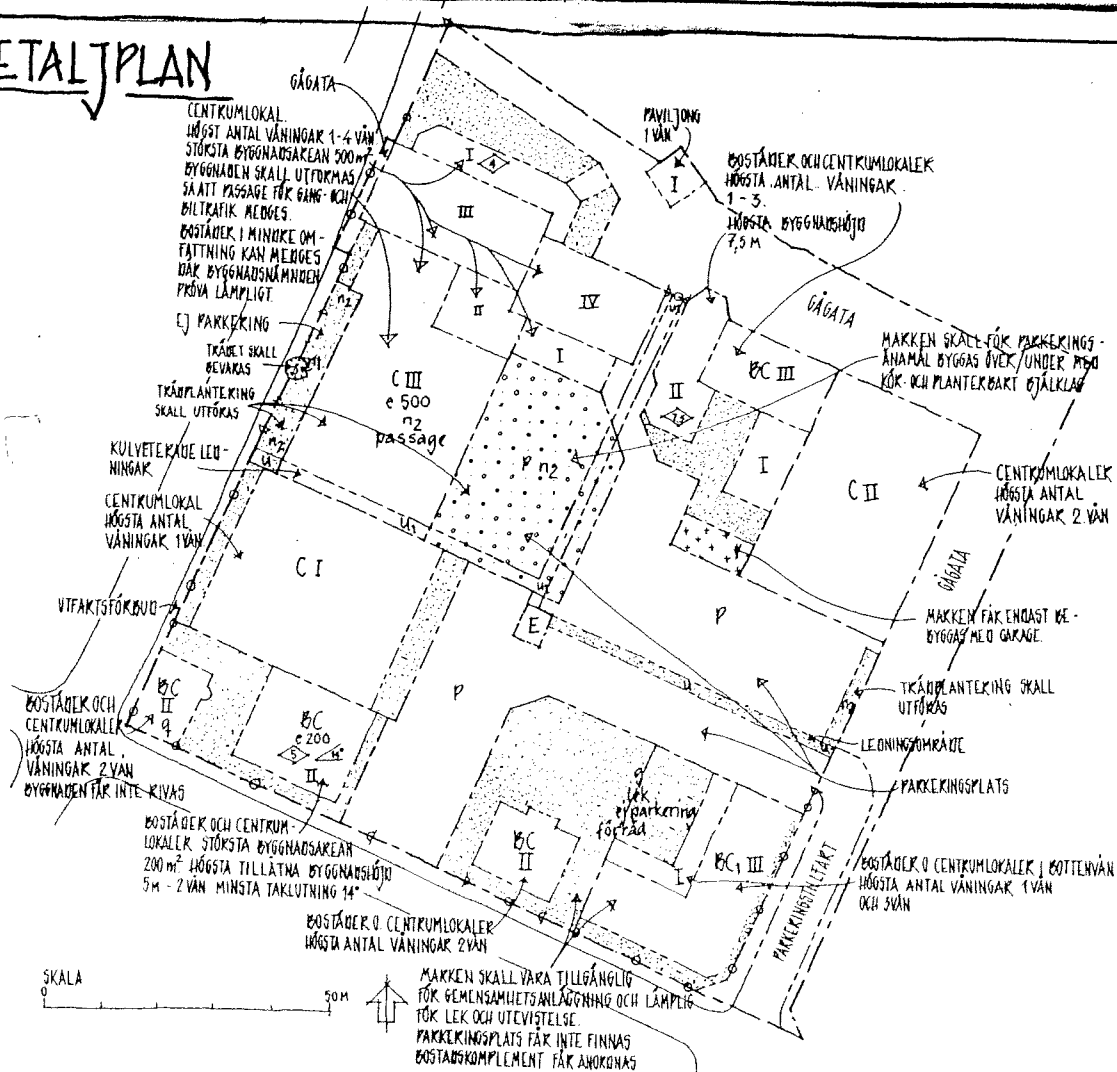
De aktuella projekten har en sammanlagd byggnadsarea på ca 2 000 m².

GÄLLANDE PLAN

FASTST. 1939-02-17



NY DETALJPLAN



Markägoförhållanden

Markägoförhållandena inom planområdet framgår av bifogad fastighetsförteckning med tillhörande karta. De fastigheter som upptas i förteckningen anses berörda av detaljplanen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Gislaveds tätort, upprättad i augusti 1988, antogs av kommunfullmäktige 1989-02-23. I planen anges grunddragen för tätortens bebyggelseutveckling, mark- och vattenanvändning.

Gällande stadsplaner

För kv. Tigern gäller stadsplan fastställd 1939-02-17.

Mål för Gislaveds centrum

Fullmäktige antog 1986-05-27 "Mål för Gislaveds centrum". Här anges riktlinjer och ideer till en succesiv förändring och utveckling av centrum.

Kommunala ställningstaganden

Stadsarkitektkontoret upprättade i april 1987 en dispositionsplan över kv. Tigern. I maj beslutade kommunstyrelsen att återremittera förslaget till stadsarkitektkontoret. I september samma år beslutade kommunstyrelsen

- att uppdraga till marklösenkommittén att med utarbetad skiss till dispositionsplan för kv. Tigern som underlag uppta förhandlingar med berörda fastighetsägare och andra intressenter om markbyte, markförsäljning samt avtal om parkeringsfrågor.
- att uppdraga till informationsavdelningen att uppta överläggningar med representanter för Jugoslaviska Klubben om möjligheterna att anskaffa annan lokal för klubbens verksamhet, då nuvarande lokaler eventuellt kommer att saneras bort inom den närmaste tiden samt
- att när förhandlingarna med fastighetsägarna och övriga intressenter avslutats, skall stadsarkitektkontoret utarbeta förslag till ändring av stadsplanen för kv. Tigern.

Byggnadsnämnden beslutade 1988-09-23 att uppdraga till stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för kv. Tigern. Vid byggnadsnämndens sammanträde 1988-11-23 beslutades att låta utsända planförslaget på remiss. Efter samråd tidens slut beslutade byggnadsnämnden 1989-02-22 bl a att komplettera planen med en utökad byggrätt på fastigheten Tigern 3 och Tigern 10 samt att låta utställa förslaget.

FASTIGHETSDATA				BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN											GÄLLANDE PLAN FASTSTÄLLD 1939				
Kv. Nr	Areal	Tax. mark	Tax. bygg.	Bygg- nads- yta m²	Kontors o. affärs- yta m²	Anstäl- lda	Parke- rings- yta	Antal platser	Antal p- platser personal	Lgh yta	Antal lgh	Antal våning.	Expl.- yta 1/4	Uthus yta 1/7	Antal våning.	Planens tillåtelse	Verksamhet		
3	3 777	650	3 150	1 171	3 470	40/15	2 100	74	14	-	-	3	3 777/4	1/7		Allmänt ändamål	Hotell, Rolfs foto, Interflora, Götabanken		
5	1 092	150	475	240 + 135	315	12	140	9	12	330	4	3	200/4	483/7	3	Bostads ändamål samlings lokaler, garage, handel o. hantv.	Radiomag. Föreningsb. Sveriges fast.		
6	2 730	315	2 985	1 040	1 692	30	1 620	54	27	-	-	2	727/4	248/7	3	"	Systembolag. JC, Lejons, Sko City, ABF		
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	270/4	440/7	2	"	-		
8	1 145	50	66	72	-	-	551	20	-	-	-	2	636/4	390/7	2	"	Jugoslaviska klubben		
9	1 059	30	195	140 + 28	140	3	-	-	1	140	1	2	252/4	130/7	2	"	Stigo		
10	1 090	40	75	117 + 72	117	4	300	8	3	96	1	2	240/4	640/7	3	"	Lampaffär, Mariell		
11	1 982	160	1 365	1 020	1 020	4	802	22 + 12	4	-	-	1	288/4	768/7	3	"	Lindex		
					Summa			199	61		6								

PLANPROGRAM

Planprogram har ej upprättats.

Stadsarkitektkontoret har under planarbetets gång vid flera tillfällen sammankallat berörda fastighetsägare och representanter från kommunen till överläggningar kring planerad bebyggelse samt förändrad parkering inom kv. Tigern.

NATUR

Mark och vegetation

Väster om Nissan löper en nord-sydlig höjdsträckning. Kvarteret Tigern ligger i sluttningen ned mot Nissan och höjdskillanden i väst-östlig riktning mellan Storgatan-Södergatan och uppgår till ca 7 m/130m.

Vegetationen inom kvarteret är obetydlig och omfattar endast mindre grönytor och ett fåtal träd. Dessa träd bör om möjligt bevaras och vegetationen bör förstärkas med framför allt träd och buskar. Den obebyggda marken inom kvarteret är med undantag av tomt 8, 9 och 10 hårdgjord/asfalterad och iordningsställd för parkeringsändamål.

Ett särskilt program för markbehandling bör upprättas.

Friytor

Användbar friyta för lek och utevistelse inom kvarteret återfinns endast på Tigern 8 respektive 9. De två fastigheterna har tillsammans en användbar friyta på ca 700 m² vilket motsvarar ca 50 m²/lgh. Gårdsytorna bör kompletteras med träd, buskar etc och utformas så att en god miljö skapas.

Exploateringen av Tigern 8 förutsätter att kravet på en acceptabel utemiljö för de boende kan tillgodoses. Detta kan, vid skilda ägare till fastigheterna Tigern 8 respektive 9, ordnas genom att en gemensamhetsanläggning bildas mellan fastigheterna. Alternativet är, vid en ägare, att fastigheterna genom sammanläggning eller fastighetsreglering bildar en fastighet.

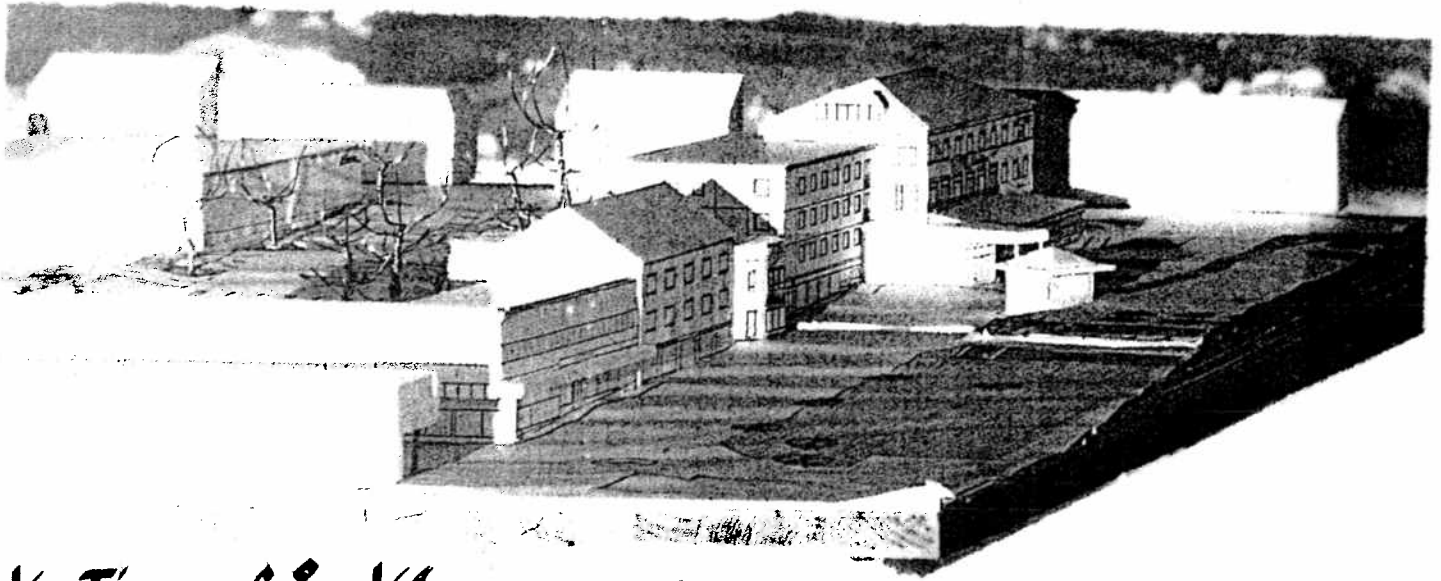
Geoteknik

Geoteknisk undersökning har ej utförts.

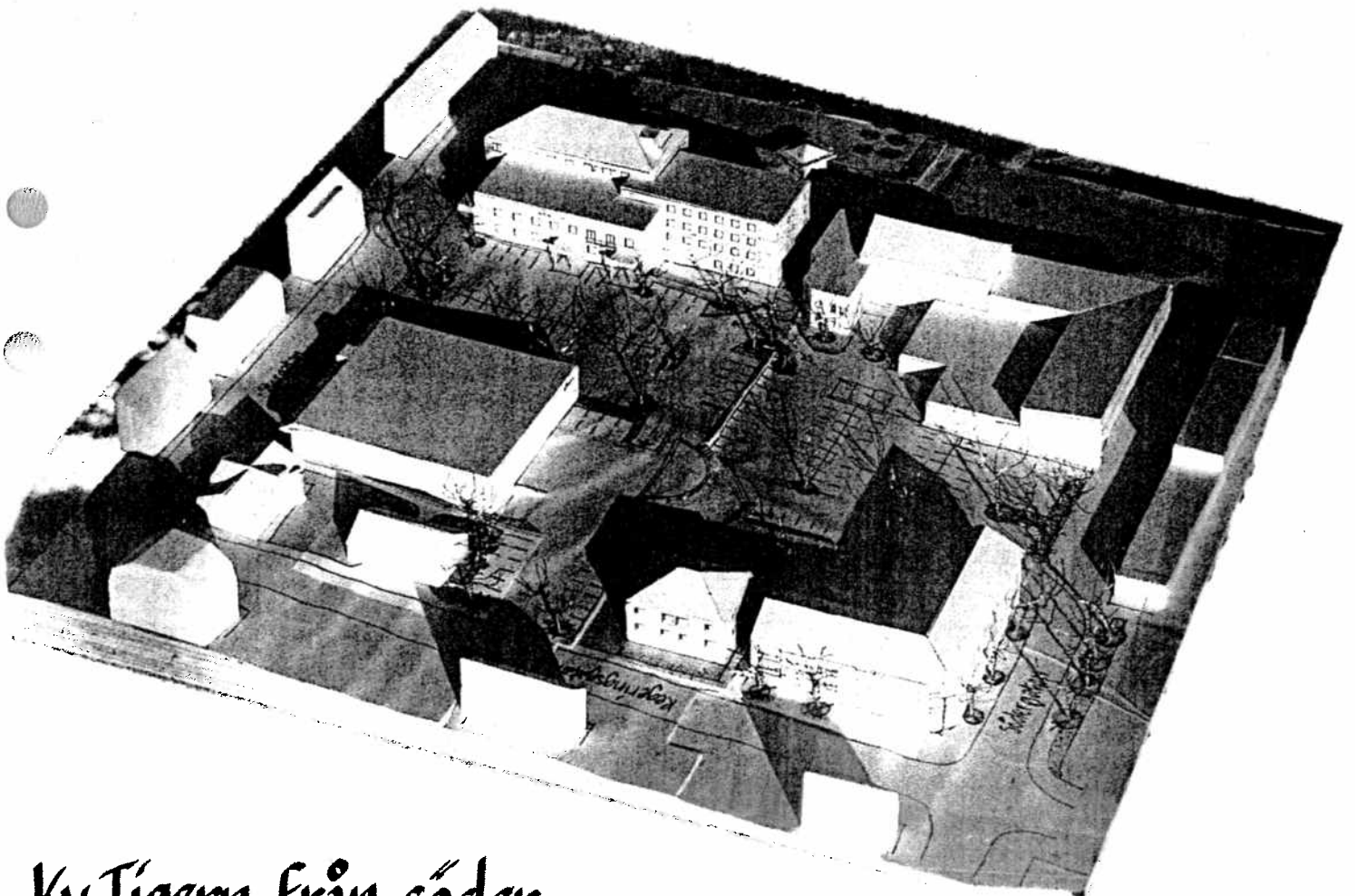
Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom kvarteret finns inga byggnadsminnen eller kända fornlämningar.

Modellfoto



Kv. Tigern från Köpmangatan



Kv Tigern från söder

BEBYGGELSE

Befintlig

Tigern 3

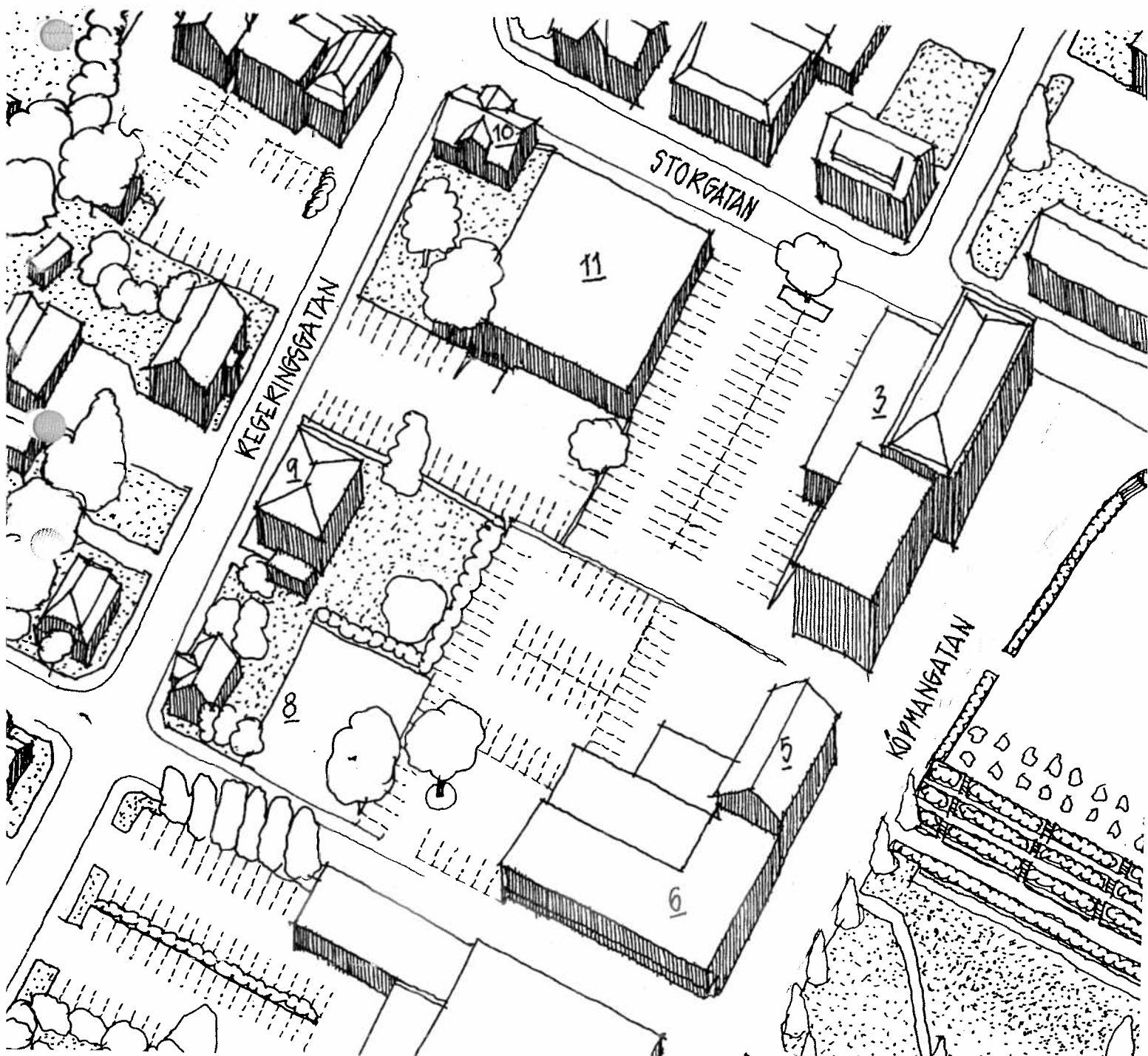
Stadshotellet, den ursprungliga byggnaden på tomt nr 3, ritades i slutet av 1940-talet. Det är en 3-vånings byggnad i gult fasadtegel.

1967 genomfördes en tillbyggnad av hotellet. Tillbyggnaden rymmer förutom hotell och restaurang även bank, foto- samt blomsteraffär.

Tigern 5

På tomt nr 5 ligger en trevåningsbyggnad i gult fasadtegel byggt i början av 1950-talet. Bank och radioaffär i gatuplanet i övrigt kontor samt fyra lägenheter. Mot gården har fastigheten en tillbyggnad i en våning som innehåller bankutrymmen samt två garageplatser.

Huset som ligger i gränsen mot Tigern 6 är sammanbyggt med systembolagets fastighet.



Förändringar

Tigern 3

Planen befäster hotellets utbyggnad av restaurangen mot Köpmangatan. Tidsbegränsat bygglov beviljades 1988-06-22 för om- och tillbyggnad. Planen ger även möjlighet att genomföra Hotellets framtida planer på en tillbyggnad utmed Storgatan samt ett parkeringsdäck. Tillbyggnaden skall nyttjas för hotell- och restaurangverksamhet. Bostäder i mindre omfattning kan dock medges där byggnadsnämnden prövar lämpligt. Tillbyggnaden skall utföras så att passage för gång och biltrafik medges.

Rätten att genomföra exploateringen förutsätter att parkeringsdäck utföres samt att övriga parkerings- och kommunikationsytor inom kvarteret samordnas.

Tigern 5

I utrymmet mellan Hotellet och Expert / Föreningsbanken ger planen möjlighet att uppföra en mindre byggnad i 2 våningar innehållande butik och 2 lägenheter. Efter ombyggnad av Köpmangatan till gågata samt ändring av detaljplan är fastigheten beroende av ny utfart över Tigern 7.

Tigern 6

Systembolaget har behov av att utöka sina lokaler. Möjlighet att bygga till en våning över befintligt lager tillskapas. Påbyggnaden är avsedd för personalutrymmen. Efter ombyggnad av Köpmangatan och Södergatan till gågata samt ändring av detaljplan är fastigheten beroende av ny utfart över Tigern 7.

Tigern 7

Fastigheten är obebyggd och utgör idag en betydande parkeringsyta. Tigern 5 och 6 är efter ombyggnad av Köpmangatan och Södergatan beroende av tillfartsmöjlighet över fastigheten. I planen har fastigheten i sin helhet avsatts för parkeringsändamål.

Tigern 8 och 9

På fastigheten i hörnet Regeringsgatan - Södergatan planeras en byggnation av ett affärs- och bostadshus i 3 $\frac{1}{2}$ våning. Byggnaden rymmer ~14 lgh samt 700m² butiksytta.

För att ge plats åt nybyggnationen rivs ett äldre bostadshus byggt omkring 1920. Huset används idag som föreningslokal.

Exploateringen förutsätter att erforderlig friyta ordnas för de boende. I planen har den fria tomtytan för Tigern 8 respektive 9 avsatts för lek och utevistelse.

Tigern 10

Av Gislaveds äldre bebyggelse utgör det s.k. Blå huset ett av de få väl bevarade byggnaderna i centrum. I planen har därför skyddsbestämmelsen - q - utfärdats dvs. byggnaden får inte rivas.

Planen medger även möjlighet att uppföra ytterligare ett tvåvåningshus innehållande butik samt två lägenheter.

Tigern 11

Planen anpassas till befintliga förhållanden. Den fria tomtytan med undantag av en mindre lastzon har avsatts för parkeringsändamål.

Hur kvarteret Tigern skall utformas framgår av modell, modellfoto och illustration.

Tigern 6

I hörnet av Köpmangatan - Södergatan ligger fastigheten Tigern 6.

Fastigheten är bebyggd i två våningar mot omgivande gator och i en våning mot gården. Byggnaden är från mitten av 1970-talet och uppförd i rödgult tegel. I gatuplanet ligger systembolag, kläd-, sko- och sybehörsaffär och på övre plan arbetsförmedling och kontorslokaler. Lågdelen mot gården utgörs av lagerlokaler för systembolaget.

Tigern 8

Ett mindre bostadshus i 2 våningar med mansardtak ligger i hörnet av Södergatan - Regeringsgatan. Huset är från mitten av 1920-talet och renoverat/ombyggt på 1960-talet. Fasaden är klädd med eternitplattor.

Huset som de senaste åren disponerats av Jugoslaviska klubben kommer att rivas i samband med planerad byggnation.

Med nybygget försvinner också ett 20-tal p-platser på tomtens norra del.

Tigern 9

På tomt nr 9 mot Regeringsgatan ligger en tvåvåningsbyggnad i gult fasadtegel med valmat tak. Byggnaden är från slutet av 1940-talet och rymde tidigare provinsialläkarmottagning och bostad.

Idag ligger i bottenvåningen en klädbutik och på övervåningen en lägenhet.

Trädgården utgör i stort sett den enda bevarade och skyddade grönytan inom kvarteret.

Tigern 10

På tomt nr 10 ligger en blåmålad tvåvåningsbyggnad i trä från 1870-talet. Huset restaurerades på 1930-talet och är väl bevarat. Det innehåller idag två butiker i gatuplanet och en lägenhet på övre planet. På gården finns en äldre uthusbyggnad.

Utdrag ur: Gislaveds äldre bebyggelse, maj 1984.



Kjölleström 1870-talet, S Storgatan 5

Ett väl bevarat och fint hus. Skyltfönstren och entréen är int ursprungliga men omsorgsfullt gjorda.

Tigern 11

På tomt nr 11 med entré mot Storgatan ligger en envåningsbyggnad från mitten av 1960-talet. Byggnaden är utförd i prefab-element och med plant tak. Under en del av byggnaden finns parkeringsgarage med ca 20 platser.

Byggnaden som idag rymmer en större klädbutik, byggdes ursprungligen som livsmedelshall.

Tomten är i övrigt obebyggd. På gårdsstidan med infart från Regeringsgatan finns 16 parkeringsplatser samt en lastzon.

TRAFIK

Gator

Planområdet gränsar till flera viktiga trafikleder. Storgatan (Rv 26) som är hårt belastad med genomfartstrafik samt Regeringsgatan som utgör en viktig länk mellan Danska vägen och Storgatan. För dessa gator redovisas inga förändringar i planen.

En förbättring av Regeringsgatans anslutning till Rv 26 bör utföras. Hur anslutningen skall förbättras kräver dock en mer ingående och omfattande trafikutredning. Stadsarkitektkontoret har därför valt att avgränsa planområdet.

Den genomförda förändringen av Köpmangatan till gånggata samt den del av Södergatan som sedan tidigare utgör gånggata befasts i planen. I planen redovisas Södergatans sträckning mellan Köpmangatan-Regeringsgatan som "gånggata" med utfartsmöjlighet till parkeringen på kv Tigern.

De delar av fastigheten Tigern 3 som redan idag utgör trottoar / gånggata överförs i planen till allmän platsmark-gata.

Parkering

Parkeringen inom kvarteret är pga sitt centrala läge högt utnyttjad, framför allt dagtid.

För att kompensera bortfallet av p-platser vid nybyggnation och förbättra tillgängligheten bör kommunikations- och parkeringsytor samordnas, ramper utföras samt en gemensamhetsanläggning bildas. Dessa åtgärder bör inledas snarast.

Av bilaga 2 samt idéskisser framgår befintlig respektive framtida parkeringsbild.

En enkel beräkning visar parkeringsbehovet före respektive efter genomförda förändringar. Se parkeringsutredningen.

Ett stort antal fordon utgör så kallad fast parkering. För att frigöra p-platser bör därför exempelvis anställda vid kommunen parkera på personalparkeringen.

För fastigheten Tigern 3 gäller att rätten att genomföra en tillbyggnad söderut förutsätter att ett parkeringsdäck utföres. Tillbyggnaden skall dessutom utföras så att passage för gång- och biltrafik medges. Se idéskiss 2.

Belysningen av parkeringen bör förbättras och lämpligt placerade p-platser för handikappade bör ordnas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Va

Kommunalt vatten- och avlopp samt dagvatten är utbyggt i omgivande gator.

El

För att tillgodose ett ökat energibehov i centrum krävs en utbyggnad av eldistributionsnätet. I planen redovisas erforderliga U-områden samt läge för en mindre nätstation.

Värme

De aktuella byggobjekten kommer samtliga att uppvärmas med vattenburet system för att lättare kunna anpassas till olika energikällor.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

En genomförandetid på 5 år anses lämpligt då byggprojekten kommer att genomföras så snart som möjligt. Genomförandetiden räknas från den dag planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Till grund för planen ligger det underlag som presenterats av fastighetsägarna. Tigern 3 genom arkitekt Peter Rung, Tigern 5 genom Wåge Eriksson AB, Tigern 6 och 7 genom Systembolaget fastighetsavdelningen samt Tigern 8 och 9 genom Fredblad arkitekter AB.

Planarbetet har utförts av Erling Enochson, Christina Ankarbranth samt Lars Tiderman, stadsarkitektkontoret. Samråd har därvid skett med Rune Persson och Ebbe Falk, tekniska kontoret.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
Februari 1989

Lars Tiderman

④

Detaljplan för KV TIGERN i Gislaveds centrum, Gislaveds kommun, Jönköpings län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Byggnadsnämnden beslutade 1988-09-23 att uppdraga till stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för kv. Tigern. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fastighetsägarna att genomföra aktuella byggprojekt samt att samordna parkeringen inom kv. Tigern.

Genomförandetid

En genomförandetid på 5 år anses lämplig då byggprojekten avses att genomföras så snart som möjligt. Genomförandetiden räknas från den dag planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Ungefärlig tidplan för planprocess med tillhörande kommunala beslut etc framgår av bifogat schema.

Kostnader

Planläggningskostnaden fördelas mellan Gislaveds kommun och fastighetsägarna inom kv. Tigern.

Tekniska frågor

Fastighetsägare skall i samband med byggnation på egen bekostnad utföra erforderlig geoteknisk undersökning. Resultatet av undersökningen skall redovisas inför bygglovgivning.

Gator, Va

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplaner fastställda 1946-08-16 respektive 1966-03-11 upphävs. Fastigheterna är i huvudsak bildade enligt gällande fastighetsplaner. De strider på flera punkter mot detaljplanen. Fastighetsplanerna fyller inte längre någon funktion.

Servitut, ledningsrätt

Utrymme för underjordiska ledningar (el) samt nätstation tryggas genom ledningsrätt alternativt avtalsservitut.

Avtal

Två exploateringsavtal har tecknats, dels mellan Gislaveds kommun och ägaren till Tigern 3, dels mellan Gislaveds kommun och ägaren till Tigern 9 respektive köparen till Tigern 8. Det förstnämnda avtalet innehåller bl a som förutsättning tillbyggnadsmöjlighet av hotellet i 3 våningar, inredd vindsvåning och med en byggnadsarea av ca 500 m². Enligt avtalet förutsätter tillbyggnaden att det samtidigt ordnas ett parkeringsdäck.

För båda avtalen gäller att respektive fastighetsägare förbinder sig att medverka till att gemensamhetsanläggning bildas, främst för samordning av parkeringsytorna inom kvarteret.

Förrättning

Gislaveds kommun har, i egenskap av ägare till Tigern 8 inlämnat ansökan om förrättning för bildandet av gemensamhetsanläggning. I det fall gemensamhetsanläggning ej bildas förutsättes att erforderliga servitut för utfart bildas.

Tigern 3 Del av fastigheten Gislaved Buskegård 2:28, Gislaved Storegård 5:4 samt del av samfälld mark s:1 och s:17 överförs till Tigern 3.

De delar av Tigern 3 som utgör trottoar/gågata överförs till Gislaved Storegård 5:4.

Tigern 5 Till Tigern 5 överförs Gislaved 11:1 samt del av samfälld mark S:1. Erforderlig del av Tigern 3 överförs till Tigern 5.

Tigern 8 En mindre del av Tigern 8 överförs till Gislaved Buskegård 2:54 (hörnavskärning).

Gislaveds kommun ansvarar för att ansökan inlämnas till fastighetsbildningsmyndigheten för ovanstående åtgärder.

Tigern 8 och 9 Fastigheterna skall genom sammanläggning alternativt fastighetsreglering tillsammans bilda en fastighet. Kvarstår Tigern 8 respektive 9 som två separata fastigheter skall en gemensamhetsanläggning bildas för att trygga behovet av erforderlig friyta. Berörda fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Bengt Ulander, Erling Enochson och Lars Tiderman.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret

Lars Tiderman