

Planens beteckning	S185
Antagen av kf.	1992-06-25
Vunnit laga kraft	1992-07-20
Genomförande- tiden slut	2002-07-20

Detaljplan för KV. KATTEN i Gislaveds centrum, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

Upprättad i april 1992
Reviderad maj 1992

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Planhandlingarna består av planbeskrivning, genomförandebeskrivning, del av fördjupad översiktsplan för Gislaveds tätort, fastighetsförteckning, grundkarta, illustrationsplan och plankarta med bestämmelser.

2. PLANDATA

Planområdet ligger i de centrala delarna av Gislaveds tätort. I väster gränsar Södra Storgatan (Nissastigen), i norr Regeringsgatan, i öst Södergatan och i söder Trädgårdsgatan.

Planområdets totala areal är ca 1,5 ha.

Inom nuvarande kv. Katten ägs och förvaltas samtliga fastigheter av olika privata företag respektive privatpersoner. Kommunen äger endast en mindre transformatorstation samt delar av gatumarken. Se även fastighetsförteckning, sida 21.

3. TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

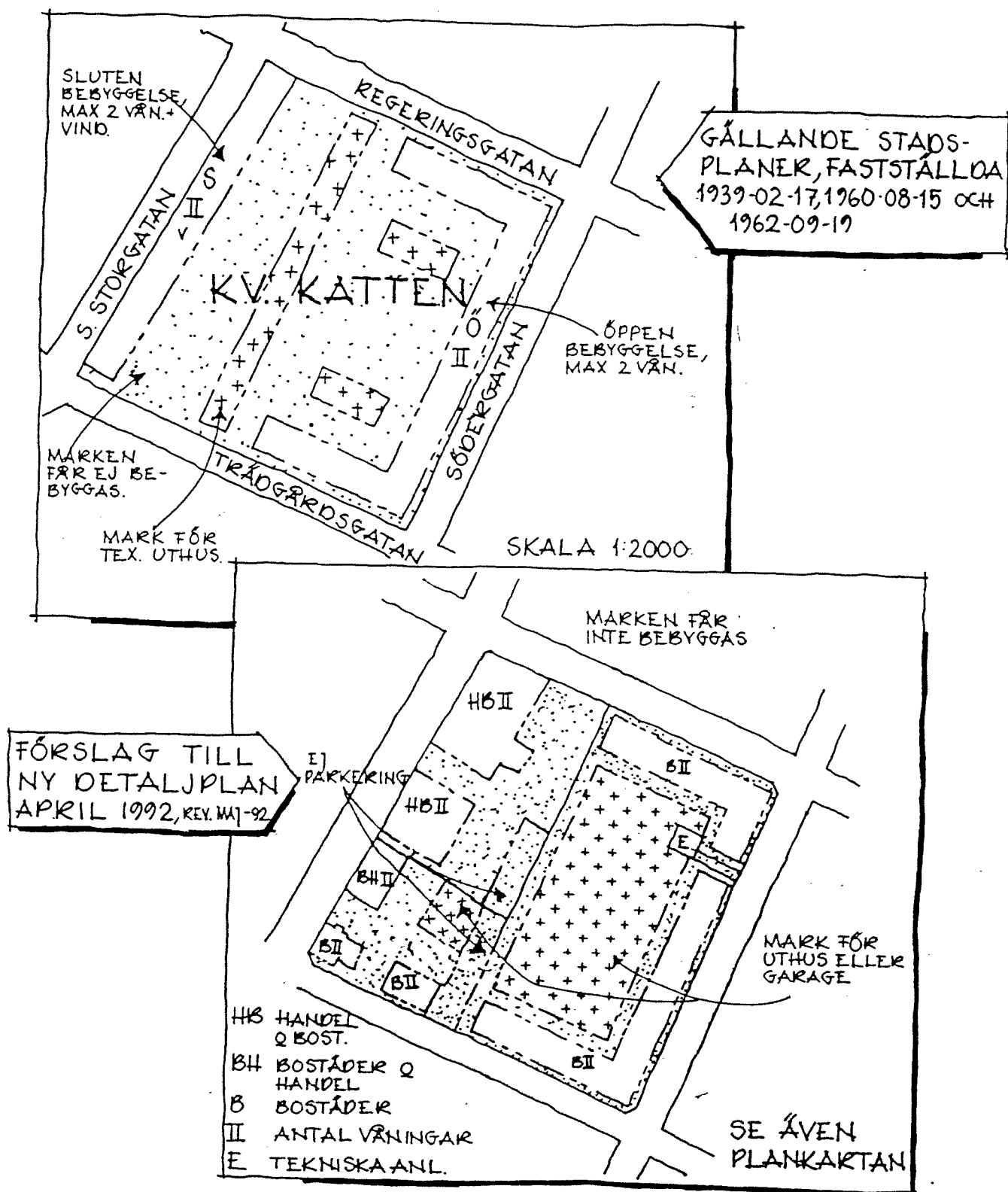
"Fördjupad översiktsplan för Gislaveds tätort" antogs av kommunfullmäktige 1989-02-23. I den står det "I centrum görs förtätningar med bostäder i 2 - 4 våningar beroende på omgivande miljö. Vid behov ändras gällande detaljplan".

1991-06-13 antog kommunfullmäktige "Förslag till komplettering av fördjupad översiktsplan för Gislaveds tätort med avseende på bevarande och förnyelse av kv. Katten, Lejonet, Hjorten och Berget". Det huvudsakliga syftet med kompletteringsförslaget var att finna och ange den gräns fram till vilken centrum kan expandera och förtätning kan tillåtas. Planen ska vara vägledande för detaljplaner och bygglov.

3.1 DETALJPLANER

Gällande detaljplaner fastställdes 1939-02-17, 1960-08-15 samt 1962-09-19. Den förstnämnda detaljplanen anger sluten bebyggelse i 2 våningar + vind mot S. Storgatan och öppen bebyggelse i 2 våningar mot Regeringsgatan, Södergatan och Trädgårdsgatan. Dessutom får man bygga uthus eller annan gårdsbyggnad på delar av tomternas baksidor. De två sistnämnda detaljplanerna anger gatumark.

Byggnadsnämnden har 1988-11-23 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för kv. Katten.



3.2 BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Någon exploatering av Kv. Katten är inte medtagen i bostadsförsörjningsprogrammet. För "Centrum, övrigt" är det dock planerat ca 100 lägenheter 1992 - 1994.

4. NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 MARK OCH VEGETATION

Stora delar av planområdet består av äldre uppvuxna trädgårdar. Trädgårdarna och dess vegetation är en väsentlig del av helhetsmiljön i området och skall i möjligaste mån bevaras. Se även inventeringskarta.

4.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Någon geoteknisk undersökning är inte gjord på det aktuella området. Med anledning av kända förhållanden i grannskapet görs bedömningen att grundförhållandena är goda. Vanligtvis består marken i omgivningen av sand och mo av en uppblandning av moränkaraktär. Berg förekommer också med stor sannolikhet inom planområdet.

4.3 FORNLÄMNINGAR

Inga nu kända fornlämningar finns inom planområdet.

4.4 RADON

Planområdet ligger inom lågriskområde enligt kommunens översiktliga markradonkarta, varför någon undersökning av markradonhalten ej har gjorts.

5. BEBYGGELSE

5.1 BEFINTLIG BEBYGGELSE

Fastigheten på *Gislaved Buskegård 2:22 (Katten 2)* inrymmer handel samt bostäder i 1 ½ våningar och är byggt på 1920-talet.

På 1980-talet byggdes ett 2 vånings hus för handel på fastigheten *Gislaved Buskegård 2:27 (Katten 3)*.

På *Katten 1* finns en fastighet med bostäder och handel i bottenvåningen som är byggt på 1920-talet,

Fastigheten på *Katten 4* är ett 2 ½ plans hus med konditori och bostäder som byggdes på 1920-talet.

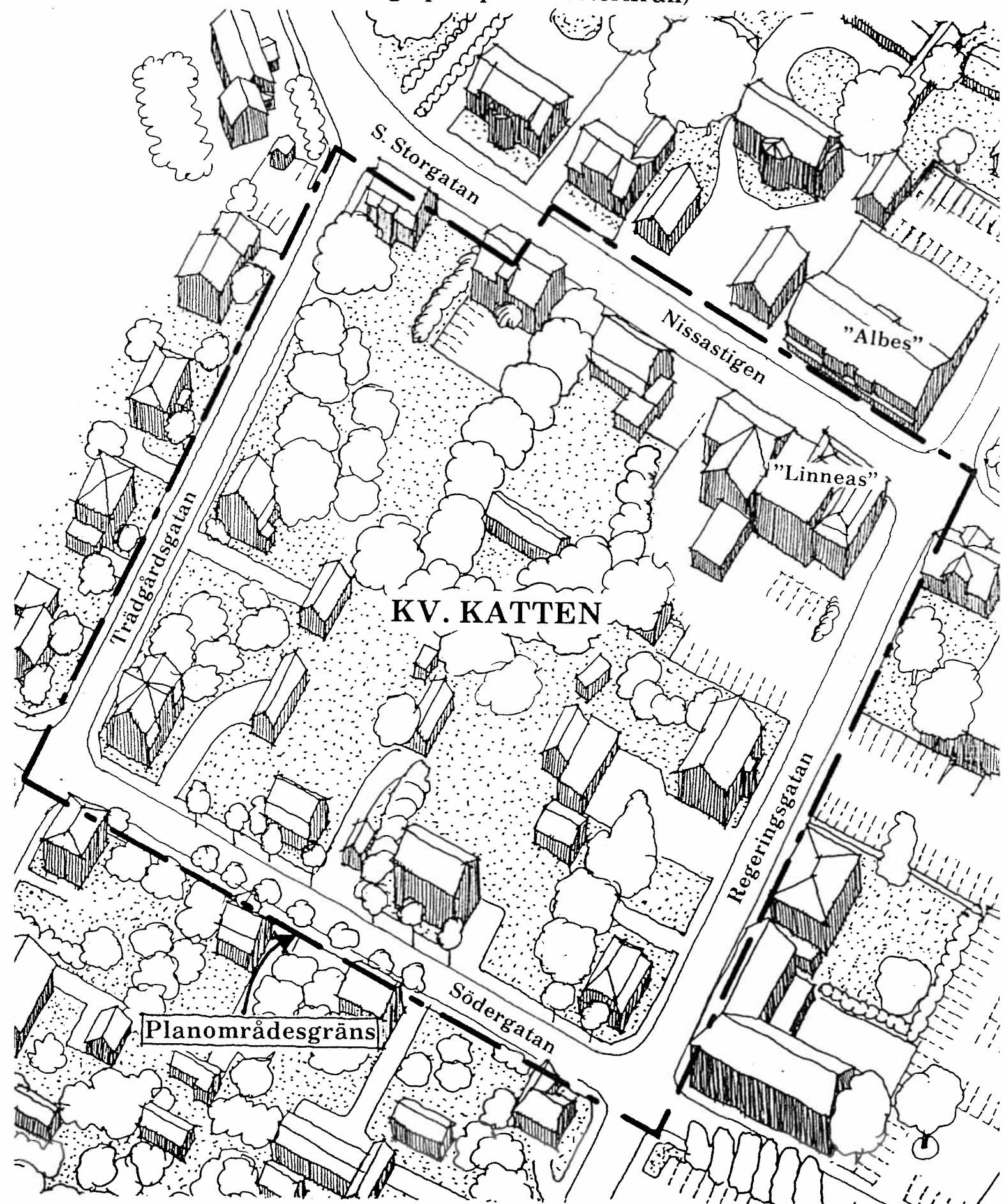
På 1920 - 30-talet byggdes två 2½ plans hus med bostäder på *Katten 5 och 7*.

På *Katten 8, 9, 10 och 11* finns ett 1 ½ plans bostadshus på vardera tomt som byggdes på 1920 - 30-talet.

I det inre av planområdet finns dessutom ett flertal garage och uthusbyggnader.

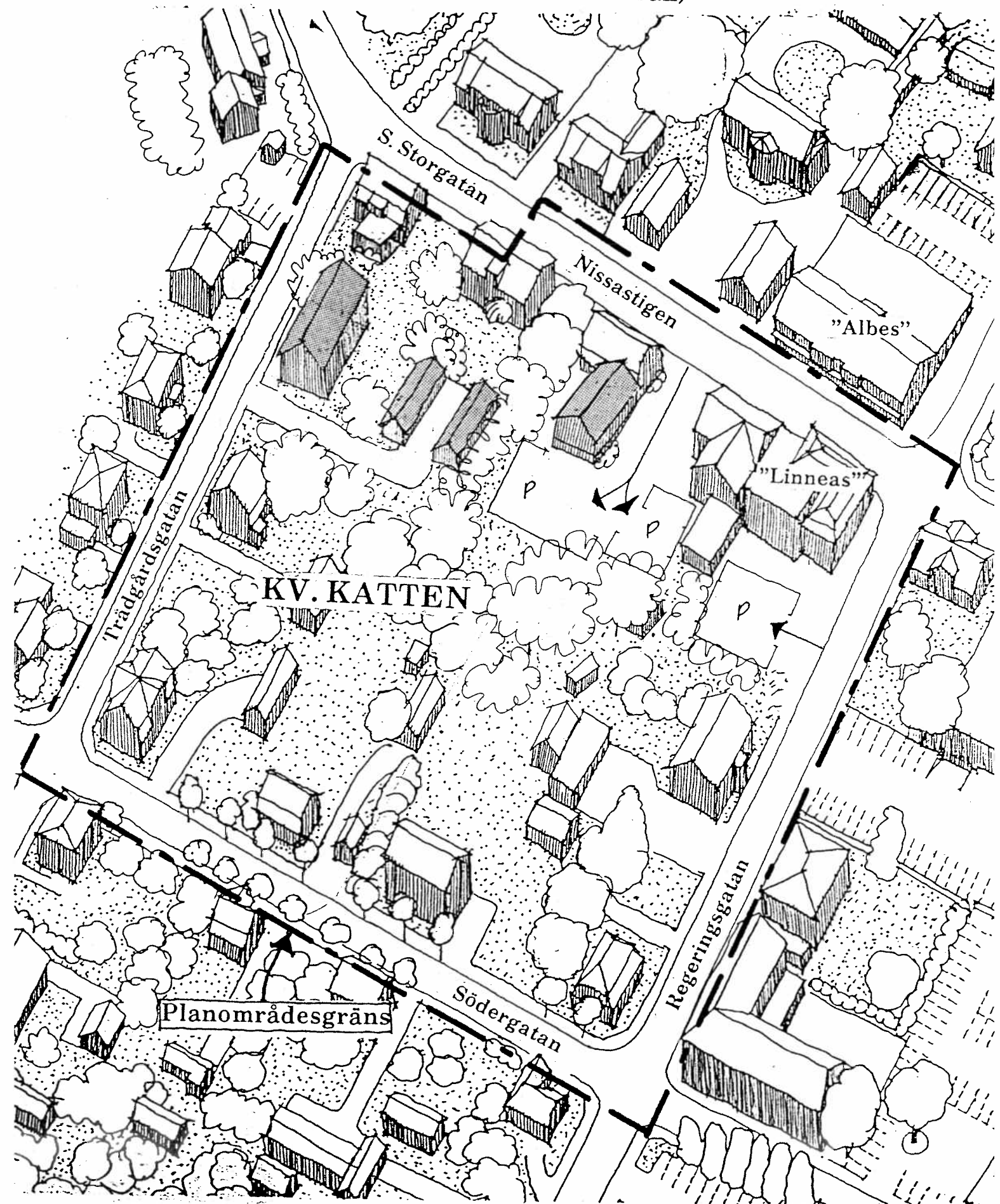
KV. KATTEN - Området idag

(Fågelperspektiv österifrån)



KV. KATTEN - Området efter utbyggnad

(Fågelperspektiv österifrån)



Skala 1:1000

5.2 KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

I stort sett hela planområdet tillhör enligt fördjupad översiktsplan ett område med värdefull stadsbild. I detaljplaneförslaget poängteras därför Plan- och Bygglagens regler om anpassning av åtgärder till befintlig värdefull miljö för att dessa inte skall ifrågasättas vid kommande lovgivning. Byggnaden på fastigheten Katten 11 är dessutom enligt fördjupad översiktsplan markerad som särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas.

5.3 PLANERAD BEBYGGELSE

5.3.1 Bostäder

Ny bostadsbebyggelse i två våningar på Katten 11 ska anpassas till Trädgårdsgatans miljö och de omgivande husens karaktär. Totalt tillförs kvarteret ca 4 - 6 lägenheter beroende på lägenhetsstorlek.

5.3.2 Handel

På fastigheten Gislaved Buskegård 2:22 planeras en utbyggnad av butikslokalerna i gatu- och suterrängplanet. Totalt sett kan fastigheten tillföras ca 500 - 600 m² lokaler för handel. I övrigt anpassas byggrätterna för handelsändamål längs Södra Storgatan till redan befintliga utbyggnader (Katten 4 och Gislaved Buskegård 2:27).

6. FRIYTOR

Grönytor inom planområdet finns endast på kvartersmark. Området omfattar relativt mycket friyta i form av stora, uppvuxna och lummiga trädgårdar. På de fastigheter där bebyggelsen förtätas minskar naturligtvis den tillgängliga friytan. Ju mindre friytorna blir desto större blir kraven på utformning och innehåll.

Eftersom friytorna på fastigheterna Katten 4 samt Gislaveds Buskegård 2:27 och 2:22 är mycket små bör ingen ny bostadsbebyggelse tillkomma på dessa.

7. TILLFARTER, PARKERING OCH ANGÖRING

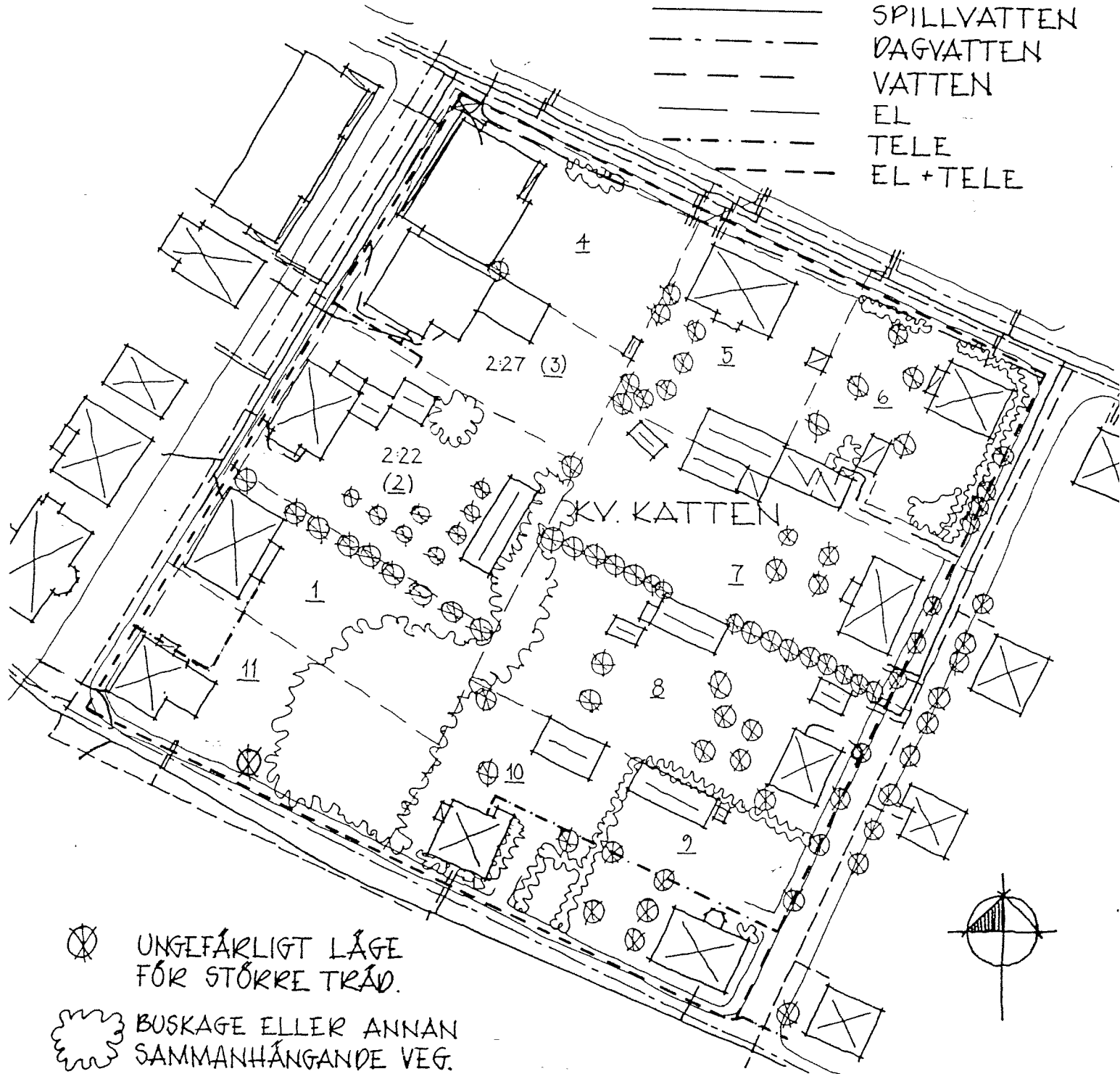
S. Storgatan i västra kanten av planområdet utgör både huvudgata och genomfartsled. Den har mycket hög trafikbelastning. Utfarter mot Södra Storgatan skall begränsas. Samtidigt utgör denna del av S. Storgatan i praktiken en av centrums affärsgator. Som sådan skall den också bibehållas enligt gällande centrumplan.

För att ge butikerna möjlighet att utvecklas samtidigt som antalet utfarter mot S. Storgatan begränsas föreslås att infart till fastigheten Gislaved Buskegård 2:22 och 2:27 samordnas samt att Katten 1 och 11 trafikförsörjs gemensamt från Trädgårdsgatan. Den tidigare föreslagna (se fördjupad översiktsplan) gatan genom kvarteret genomförs inte i nuläget. Främst på grund av att ingen är beredd att bekosta utbyggnaden. Dessbättre kan sägas att en flyttning av Rv 26 från Storgatan ut ur tätorten nu på grund av lågkonjunktur ryckt närmare.

LEDNINGS - OCH INVENTERINGSKARTA

TECKENFÖRKLARING

—————	SPILLVATTEN
- - - - -	DAGVATTEN
- - - - -	VATTEN
—————	EL
- - - - -	TELE
- . - . -	EL + TELE



8. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Se även lednings- och inventeringskartan på sidan 11. Den ökade exploateringen av Gislaved Buskegård 2:22 kan på grund av terrängförhållanden innebära att spill- och dagvatten måste anslutas över Kat-ten 1 och 11 till Trädgårdsgatan.

9. MILJÖKONSEKVENSER

Utöver vad som ovan beskrivits kan följande tilläggas:

Genom förslaget tillförs centrum ytterligare ca 4 - 6 lägenheter samt 300 m² byggnadsyta för handel. Bostadsbyggandet i centrum har ur miljösynpunkt för- och nackdel. Till nackdelarna hör bl a små friytor och besvärlig trafik medan t.ex. korta avstånd och god tillgänglighet blir fördelarna. Förtätning av centrum är viktig för hela ortens karaktär och funktion.

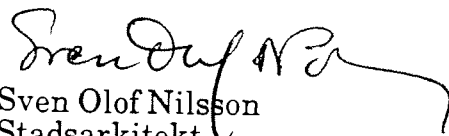
I detta fall är närheten till Södra Storgatan där det kör många tunga fordon som medför föroreningar, trafikbuller och stoft från vägen besvärande. Situationen kommer dock att förbättras något då Rv 26 flyttas utanför tätorten. För att klara bullerproblemen skall bostadsfönster mot Södra Storgatan dämpa 45 dBA. Vidare skall varje lägenhet ha minst ett sovrum mot gården.

Genom planen bibehålls och poängteras värdet av 1920-30-talets villabebyggelse centralt i tätorten. Kvarteret förblir en bebyggelsehistorisk och miljömässing tillgång i Gislaved.

10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För planarbetet ansvarar stadsarkitekt Sven Olof Nilsson. Medverkande tjänstemän på stadsarkitektkontoret har varit plantekniker Camilla Runesson och byråingenjör Bengt Ulander (fastighetsrättsliga frågor). Rune Persson på tekniska kontoret svarar för tekniska frågor beträffande vatten och avlopp.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
April 1992
Reviderad maj 1992


Sven Olof Nilsson
Stadsarkitekt

Detaljplan för KV. KATTEN i Gislaveds centrum, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

Planens beteckning	S185
Antagen av kf.	1992-06-25
Vunnit laga kraft	1992-07-20
Genomförande- tiden slut	2002-07-20

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd med länsstyrelse, berörda fastighetsägare m fl skedde under hösten 1991. Förnyat samråd skedde under januari 1992. Planen ställs ut i april och kan därefter antas av kommunfullmäktige i juni 1992.

Efter tre veckors överklagandetid vinner planen laga kraft.

Projektet på fastigheten Gislaved Buskegård 2:22 beräknas bli påbörjad under 1992 medan projekten på Katten 1 och 11 ligger längre fram i tiden. Genomförandetiden är med hänsyn till detta satt till 10 år.

Ansvarsfördelning

Gislaveds kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för allmänna gator och ledningar. Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder på kvartersmark. Gislaveds Elverk ansvarar för eldistributionsnätet.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommun och berörda fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Gislaveds kommun förvärvar mark för allmän plats från fastigheterna Katten 4 och 11. Dessutom skall gatumark inom planområdet överföras till kommunal exploateringsfastighet. Förvärvet fullföljs som fastighetsreglering. Kommunen begär fastighetsbildning.

Fastigheten Katten 1 och 11 bör sammanföras till en fastighet. I annat fall skall gemensam parkering och infart regleras genom servitut. Parkering och infart kan även lösas genom att en gemensamhetsanläggning inrättas. Ledningar för dag- och spillvatten från Gislaved Buskegård 2:22 till Trädgårdsgatan säkerställs fastighetsrättsligt i samband med fastighetsbildningen.

Fastighetsplan vad avser Katten 1 och 11 upphör att gälla när planen antas.

Tekniska frågor

Erforderlig *geoteknisk undersökning* skall redovisas av respektive fastighetsägare inför bygglovgivningen. Ledningar för dag- och spillvatten från Gislaved Buskegård 2:22 fram till Trädgårdsgatan utförs enligt överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 10 år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vunnit laga kraft.

OBS!
Se anmärkning
nedan.

Fastighetsplaner

För planområdet gäller fastighetsplaner fastställda 1912-07-16 för Katten 2 - 10 och 1928-09-18 för Katten 1 och 11. Dessa upphävs då planen antas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Sven Olof Nilsson, stadsarkitekt.

GISLAVEDS KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

1992-03-16

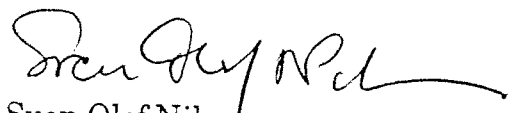
Tillhör reviderat förslag maj 1992



Sven Olof Nilsson
Stadsarkitekt

Genom förbiseende uppmärksammades inte i genomförandebeskrivningen av fastighetsplan berörande Katten 2-10 ej berörs av detaljplanen. Endast fastighetsplan berörande Katten 1 och 11 upphävs.

1992-11-24



Sven Olof Nilsson
Stadsarkitekt