

Planens beteckning	SM 60
Antagen av kfx Bn	1988-12-09
Vunnit laga kraft	1989-01-12
Genomförande-	1994-01-12
tiden slut	

**DETALJPLAN FÖR UVEKULL NORRA 2:42
m fl fastigheter (fd NTO - tomten),
I SMÅLANDSSTENAR, GISLAVEDS KOMMUN,
JÖNKÖPINGS LÄN**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Illustration
Plankarta med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsbolaget TORGHISSEN har förvärvat fastigheterna Uvekull Norra 2:42 och 2:69 i Smålandsstenar och kommer under våren 1989 att påbörja en byggnation av ca 43 lägenheter i flerfamiljshus.

Enligt gällande plan är de aktuella fastigheterna avsedda för allmänt ändamål respektive fristående bostadshus i två våningar varför en planändring erfordras.

PLANDATA

Läge

Planområdet som är centralt beläget i Smålandsstenar i hörnet Torggatan / S. Långgatan gränsar till fastigheterna Uvekull Norra 2:76, 2:108, 2:110, Haghult 13:1 resp 14:1.

Markägoförhållanden

Fastigheterna som skall exploateras ägs av fastighetsbolaget TORGHISSEN.

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

Areal

Fastigheterna Uvekull Norra 2:42 och 2:69 har tillsammans en areal på 4 735 m² varav planområdet som endast utgöres av kvartersmark omfattar ca 4 697 m². Byggnadsarean är planerad till ca 1 440 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplanen

En områdesplan för Smålandsstenars samhälle antogs av kommunfullmäktige 1978-03-30. Här anges ortens framtida utbyggnad av bostads-, industriområden, trafikleder m.m. Planen har inga rättsverkningar men är en politisk viljeinriktning och ligger till grund för fortsatt detaljplanering och andra åtgärder.

Ett program för en ny översiktsplan för Smålandsstenar - Skeppshult har upprättats och kommunfullmäktige beslutade att anta programmet 1987-09-24. Översiktsplanen beräknas bli klar för beslut i mars 1989.

Centrumplan:

I centrumplan för Smålandsstenar, antagen 1987-09-24 anges "...

Bostäder	Bostadsbyggandet prioriteras i centrum och praktiskt taget alla kvarter i området kan bli aktuella för sanering eller förtätning. Bebyggelsen bör variera från 2 - 4 våningar, beroende på läget. 4 våningar kan bara vara aktuellt i de mest centrala delarna och förutsätter stor omsorg vid utformningen av bebyggelsen.
----------	---

Detaljplan

I gällande plan, fastställd 1954-06-30 är fastigheterna avsedda för allmänt ändamål respektive bostadsändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är två våningar.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsbristen i Smålandsstenar är stor vilket är en bidragande orsak till industrins svårigheter att få arbetskraft.

I september 1988 fanns hos AB Gislavedshus inga lediga lägenheter samtidigt som antalet nyregistrerade bostadssökande var 132 och 47 önskade byte av bostad.

De aktuella fastigheterna redovisas ej i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 1988 - 1991 reviderat 1988-05-20.

Planprogram

Planprogram har ej upprättats.

Kommunala beslut i övrigt.

Byggnadsnämnden beslutade 1988-08-22 att uppdraga till stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för Uvekull Norra 2:42.

PLANENS INNEHÅLL

Vid ett informationsmöte för allmänheten presenterade fastighetsbolaget TORGHISSEN sina byggnadsplaner över f.d. NTO-tomten. Mötet som ägde rum 1988-06-01 i biblioteket Smålandsstenar samlade ett 20-tal intresserade.

Vid mötet framkom från grannarna vissa synpunkter på byggnadernas höjd samt parkeringens läge.

Den föreslagna bebyggelsen omfattar 3 hus med totalt ca 43 lägenheter, 1 gemensamhetslokal för de boende samt 1 samlingslokal utformad för NTO. Hushöjden varierar mellan $2\frac{1}{2}$ - $3\frac{1}{2}$ våningar. Under delar av husen och delvis utanför kommer källare att utföras.

Källarplanet kommer att disponeras för parkering (ca 32 platser), lägenhetsförråd, tvättstuga, soprum samt teknikenheter. Hiss och trapphus betjänar samtliga våningsplan inkl. källare.

FRIYTOR, NATUR

Den disponibla friytan inom fastigheterna uppgår till ca 2 400 m². Detta motsvarar en yta på ca 53 m² / lgh vilket kan jämföras med:

Vårdcentralen	25 m ² friyta / lgh
Cafékvarteret	59 "-
Hotellkvarteret	12 "-

På illustrationsplanen redovisas i nordvästra hörnet plats för småbarnslek.

Idag finns på tomtens västra del ett stort antal fina björkar som i möjligaste mån skall bevaras. Förutom den befintliga vegetationen avser byggherren att plantera buskar och träd för att skapa en god utemiljö.

För övrigt har husen orienterats i söder-väster-läge för att få så goda solförhållanden som möjligt på balkonger / uteplatser.

EXPLOATERINGSGRAD

Den sammanlagda tomtytan är 4 697 m². Med 43 lägenheter + 2 lokaler blir exploateringsgraden $\sim 9,6 \text{ lgh} / 1000 \text{ m}^2$ tomtyta.

Genom att förlägga huvuddelen av parkeringen under mark frigörs en betydande del av tomten vilket kan skapa förutsättningar för en avsevärt bättre utemiljö.

Parkeringsytan under marken utgör ca 1 200 m² och bör adderas till tomtytan när man bedömer exploateringsgraden.

Detta beräkningssätt ger en exploateringsgrad på $\sim 7,6 \text{ lgh} / 1000 \text{ m}^2$.

SERVICE

Området ligger bra till ur servicesynpunkt. I kvarteret intill ligger vårdcentralen med bl a barnmorska, distriktssköterska, folktandvård etc. Vid Mariagården ca 100 m västerut finns en dagcentral som bl a kan erbjuda hår-, fotvård, matservering etc.

Närmaste LM-skola, Villstadsskolan, ligger utmed S.Långgatan ca 200 m söder om planområdet. Till högstadieskolan, Nordins skolan, är det ca 700 m.

Post, bank samt övrig kommersiell service, butiker, restauranger, torghandel etc. ligger i nära anslutning till området.

TRAFIK

Trafiken på gatorna som omger kvarteret är av rätt stor omfattning. Vid 1982 års trafikräkning uppmättes för S.Långgatan ca 900 fordon / dygn, Malmgatan 1 000 - 1 100 och Torggatan 850 - 1 000. 1985 uppmättes för N Nissastigen ca 9 300 fordon / dygn.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt har antalet utfarter från fastigheterna begränsats.

Kollektiv trafik

Smålandsstenar har dagliga bussförbindelser (vissa begränsningar söndagar) med Gislaved, Värnamo, Anderstorp, Jönköping och Halmstad. Närmaste busshållplats ligger vid järnvägsstationen, ca 300 m från planområdet.

Järnvägslinjen Halmstad - Nässjö erbjuder dagliga förbindelser med Reftele, Skeppshult, Värnamo och Halmstad.

Parkering

För att frigöra mark för utevistelse, lekytor osv har större delen av parkeringen, ca 32 platser, förlagts under mark. Nedfart ordnas från S Långgatan. Gästparkerings / korttidsparkeringsplatser iordningsställs i västra delen med utfart mot Torggatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten, spill- och dagvatten ansluts till befintliga ledningar i Torggatan.

Värme

Lägenheterna avses att uppvärmas med vattenburen el med central panna.

El

Enlig Sydkraft AB som är eldistributör måste det lokala elnätet förstärkas då en omfattande utbyggnad i området är att vänta. Sydkraft AB föreslår att en ny nätstation placeras på fastigheten Uvekull Norra 2:221.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är slut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Till grund för planen ligger det underlag som TORGHISSEN / Kenneth Andersson i samarbete med arkitekt John Lindau har arbetat fram.

Planarbetet har utförts av Erland Ullstad, Britt Benjaminsson och Lars Tiderman stadsarkitektkontoret. Samråd har därvid skett med Rune Persson tekniska kontoret.

Stadsarkitektkontoret
Gislaveds kommun
Oktober 1988

Lars Tiderman

Lars Tiderman
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Byggnadsnämnden beslutade 1988-08-22 att uppdraga åt stadsarkitektkontoret att ändra detaljplan för Uvekull Norra 2:42.

Stadsarkitektkontoret anser att planen är av rutinkaraktär samt att samrådskretsen är begränsad varför enkelt planförfarande kommer att tillämpas vid planens upprättande.

Enkelt planförfarande innebär att utställningen ersätts med en underrättelse direkt till samrådskretsen samt att kungörelseförfarandet begränsas.

Samråd med länsstyrelsen, berörda fastighetsägare m fl kommer att ske under tiden 4 november - 8 december 1988. Planen kan därför antas av byggnadsnämnden 1988-12-19.

Efter 3 veckors överklagandetid vinner planen laga kraft. Bygglov skall då kunna lämnas vid nämndens sammanträde 1989-01-25.

Av bilaga framgår ungefärlig tidplan.

Tidplan för genomförandet

En genomförandetid på 5 år anses lämpligt då området skall exploateras i en etapp. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren, Torghissen, ansvarar för att erforderlig grundundersökning utförs samt för övriga åtgärder inom kvartersmarken.

Kommunen ansvarar för åtgärder på gator och för allmänna VA-ledningar.

AVTAL: Avtal tecknas mellan Torghissen och Gislaveds kommun. Avtalet reglerar planuppdraget och i viss mån exploateringen.

FASTIGHETSBILDNING

Fastigheterna Uvekull Norra 2:42 och 2:69 skall genom sammanläggning alternativt fastighetsreglering tillsammans bilda en fastighet. Vid samma förrättning skall den del av fastigheten 2:69 som utgör gatumark genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Uvekull N 2:141 (=allmän gatumark).

Torghissen ansöker om fastighetsbildning

Ev. utrymmen för eldistributionsnätet säkerställs genom ledningsrätt alternativt avtalsservitut.

Gislaved i oktober 1988

Lars Tideman
Lars Tideman
planarkitekt