

Planens beteckning	SM 62
Antagen av Kf Bn.	90-06-20
Vunnit laga kraft	90-11-19
Genomförande-	
tiden slut	95-11-19

Detaljplan för Haghult Stora 1:179 m fl fastigheter, BÅGGATAN, i Smålandsstenar, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

Upprättad i maj 1990 reviderad i juni 1990

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationsplan, fastighetsförteckning och grundkarta.

Till förslaget finns också ett skissförslag till bebyggelse som redovisar lägenhetsplaner och fasader.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har tagits fram för att tillgodose det stora behov av bostäder som för närvarande finns i Smålandsstenar. Området skall exploateras av Ringen Group Fastigheter AB och rymmer 32 hyreslägenheter. Husen byggs som parhus med en gemensam lekplats.

PLANDATA

Planområdets läge

Området ligger i södra delen av Smålandsstenar ca 0,5 kilometers gångavstånd från centrum. Det avgränsas i öster av Rv 26 Nissastigen, i väster av Skolgatan och i söder och norr av villabebyggelse.

Markägoförhållanden

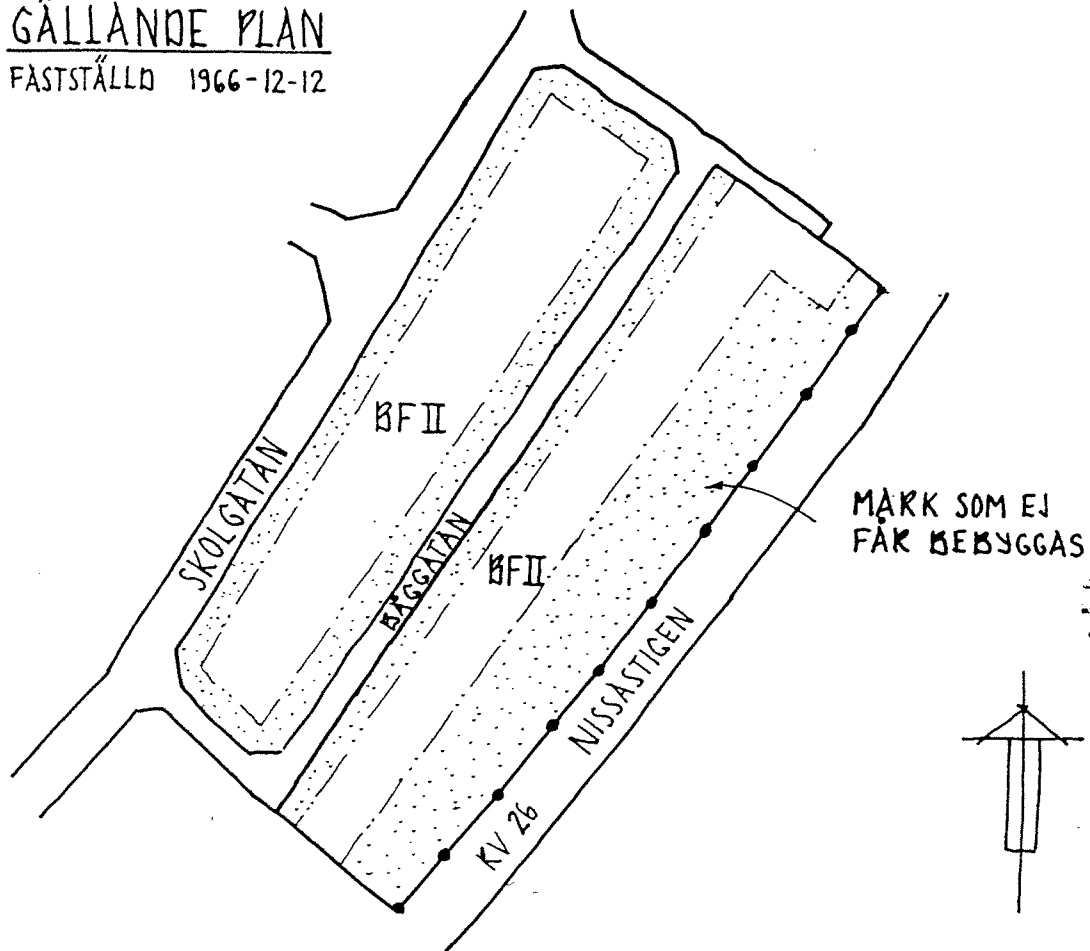
All mark inom planområdet är privatägd.

Areal

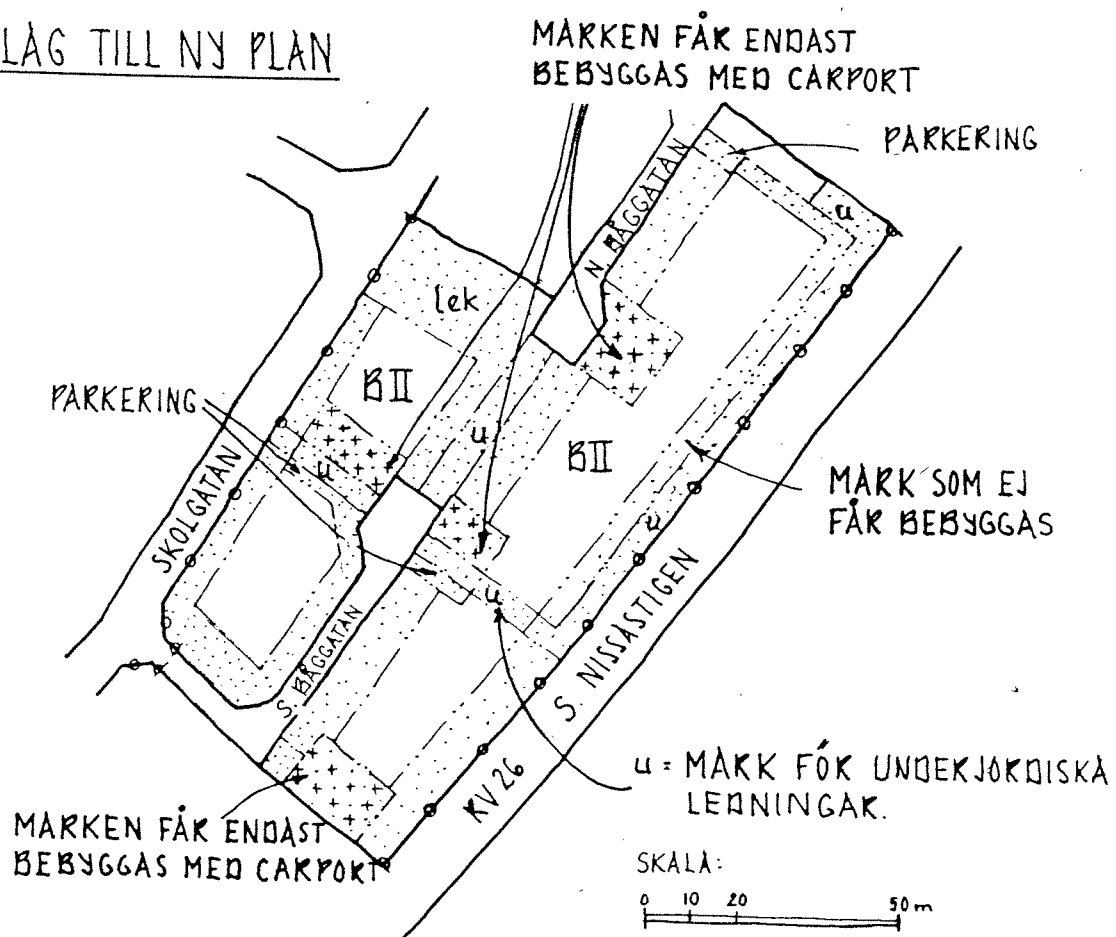
Planområdets totala areal är ca 1,1 ha.

GÄLLANDE PLAN

FASTSTÄLLD 1966-12-12



FÖRSLAG TILL NY PLAN



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En områdesplan för Smålandsstenars samhälle antogs av kommunfullmäktige 1978-03-03. Planen är inaktuell och ett program till en ny fördjupad översiktsplan för Smålandsstenar - Skeppshult antogs av kommunfullmäktige 1989-09-24. När denna översiktsplan blir klar är dock oklart.

Bostadsförsörjningsprogram

Området är upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram 1989 - 1993. Där är området utlagt som bostadsområde med 40 lägenheter uppförda 1990 - 1991.

Detaljplaner

För det aktuella planområdet gäller stadsplan fastställd 1966-12-12. Här är området avsatt för friliggande bostäder i 2 våningar. Delar av fastigheten Haghult Stora 1:185 är dock undantagen i detta planförslag. Den plan som gäller för 1:185 är fastställd 1959-06-30 och är även där avsatt för fristående bostäder i 2 våningar.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 1989-10-25 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan för Båggatan och att planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande.

Planprogram

Något skrivet planprogram för området finns inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

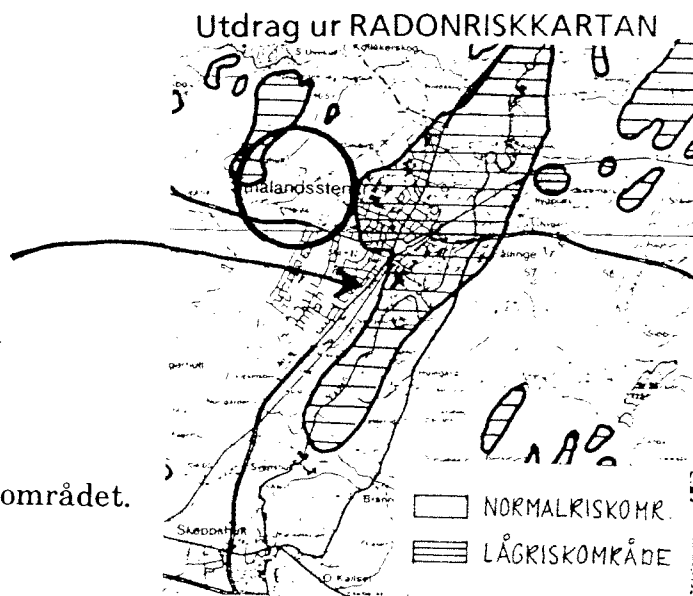
Natur

Vegetationen i området består i huvudsak av en gräsyta och en del buskar.

Geotekniska förhållanden

Marken består av pinnmo. Grundläggningsförhållandena betecknas som goda. Området ligger, enl. kommunens översiktliga markradonundersökning, inom normalriskområde för markradon vilket innebär att husen byggs radonskyddat. Om man av någon anledning önskar gå ifrån detta får man göra ytterligare markradonundersökningar. Byggherren skall inför bygglovgivningen redovisa erforderlig geoteknisk undersökning.

Inga nu kända fornlämningar finns inom planområdet.



Befintlig bebyggelse

Någon bebyggelse finns inte inom planområdet.

BEBYGGELSE, BOSTÄDER

Området skall exploateras av Ringen Group Fastigheter AB.

Området omfattar totalt en yta på ca 1,1 ha och rymmer 5 parhus med sammanlagt 32 hyreslägenheter. Husen uppförs som källarlösa i två våningar med en taklutning på minst 14 °. Illustrationsplanen och ett flygperspektiv illustrerar hur man kommer att utforma området. Alla husen har sina entreér mot Båggatan. Varje lägenhet med markkontakt får en avskild, mer privat, tomtyta för utevistelse mot Båggatan, medan lägenheterna på andra våning får balkonger mot Båggatan. Båggatan kommer att ligga i nivå med Nissastigen det vill säga marknivån kommer att höjas något på mitten.

Gator och trafik

Bil

Till området kommer man från Nissastigen (Rv 26) via Ljunggatan, Skolgatan. Skolgatan kan betecknas som entreégata med relativt tätt mellan tomtutfarterna.

Gång- och cykel

Som cyklist och gång-trafikanter kan man ta sig till skolan och centrum på Skolgatan utan att korsa Nissastigen.

Parkering

5 mindre parkeringsytor med totalt 42 p-platser har avsatts med jämna mellanrum i området. Gångavståndet från parkeringsplats till bostadsentreérna blir högst ca 30 meter.

Lekplatser

Mellan tomterna Haghult Stora 1:183 och 1:181 har avsatts ett 700 m² stort område som lekområde. Området kommer att iordningställas av exploatören och vara gemensam för samtliga lägenheter.

Teknisk försörjning

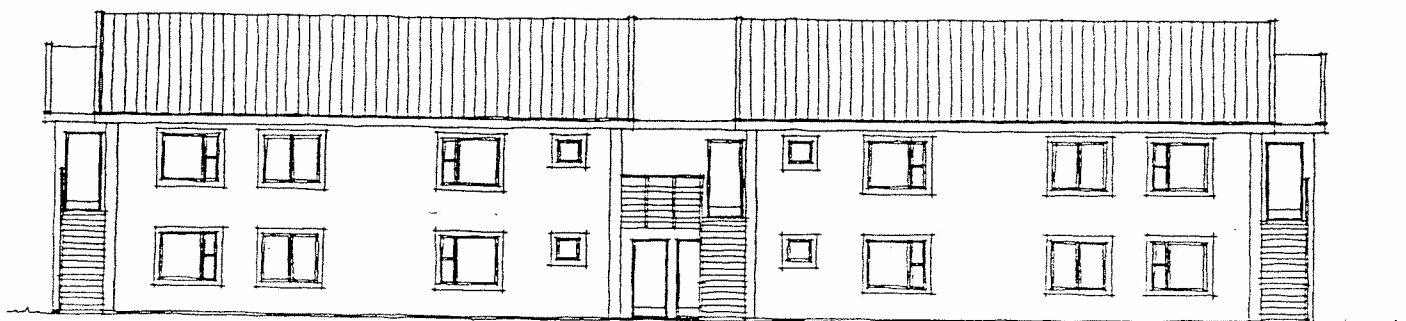
Området ansluts till det befintliga kommunala VA-nätet inne i området.

Värme

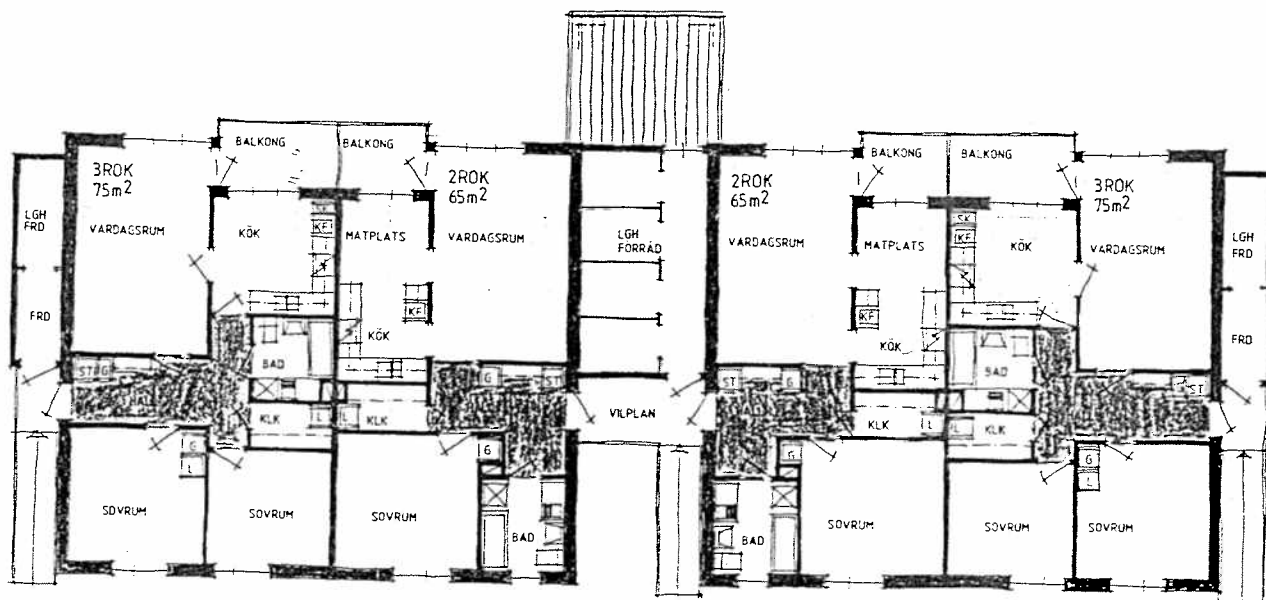
Exploatören kommer att använda vattenburen el för uppvärmningen av husen. Det vattenburna systemet gör det möjligt att välja andra alternativa system i framtiden om så önskas.

Energi

Enligt Sydkraft innebär det ökade effektbehovet att eventuellt en ny kabel måste läggas ner. Exploatören bekostar de ändringar och flyttningar av kabelskåp m.m. som blir nödvändiga.



FASAD MOT NISSASTIGEN



LÄGENHETSLÖSNINGAR

Administrativa frågor

Genomförandetid

Området är tänkt att bebyggas så snart som möjligt varför en genomförandetid på 5 år ansetts vara lämplig. Genomförandetiden räknas från det datum planen vinner laga kraft.

Miljökonsekvenser

Genom förslaget tillförs 32 nya hyreslägenheter. Områdets läge har ur miljösynpunkt för- och nackdelar.

Till fördelarna hör närheten till skola och centrum.

Till nackdelarna hör områdets läge, utmed Rv 26 Nissastigen, som medför föroreningar, trafikbuller och stoft från vägen. Vid trafikräkning 1987 passerade 4700 - 9000 fordon/dygn. Nissastigens utflyttning från samhället är beräknat till år 1998. Området närmast Nissastigen bör därför planteras med en träd- och buskridå där en del av olägenheterna kan stoppas.

Husen kommer att utformas på sådant sätt att det blir bullerdämpat inomhus till under 30 dBA. Alla uteplatser och balkonger placeras mot Båggatan.

På andra sidan Nissastigen ligger Volvos Bilhall, där även försäljning av bensin sker, vilket är ett riskmoment vid påfyllning av stora tankar. Samtidigt sker utsläpp av kolväte och bensen vid tankning, utsläppen vid tankning kommer dock att minska i framtiden då de så kallade muffarna införs på bensinstationerna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen med tillhörande bestämmelser samt denna beskrivning har utförts av Britt Benjaminsson, planingenjör. Medverkande tjänstemän har varit Britt-Marie Holmberg, plantekniker och byråingenjör Bengt Ulander (fastighetsrättsliga frågor) på stadsarkitektkontoret. Samråd har skett med Rune Persson och Ebbe Falk, tekniska kontoret samt Erling Enochson på Mark- och exploateringsavdelningen.

GISLAVEDS KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

Maj 1990 reviderad i juni 1990.



Britt Benjaminsson
Pleningenjör

Detaljplan för Haghult Stora 1:179 m.fl. fastigheter, BÅGGATAN i Smålandsstenar, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

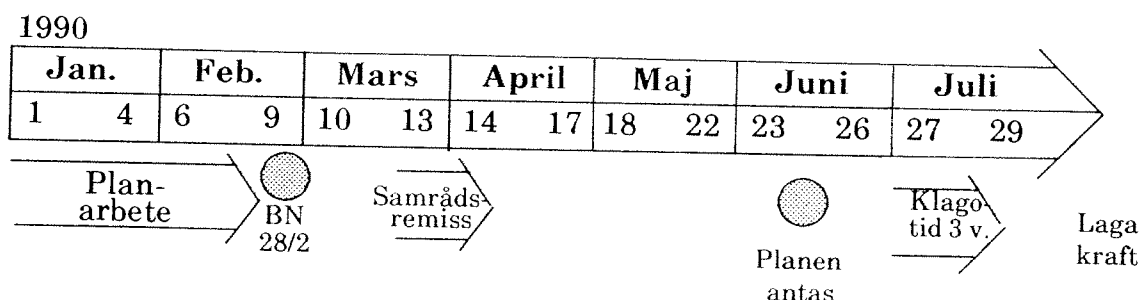
1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Tidplan

Byggnadsnämnden beslutade 1989-10-25 att uppdraga åt stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för Båggatan med så kallat enkelt planförfarande.

Nämnden beslutade 1990-02-28 att låta utsända ett av stadsarkitektkontoret upprättat förslag på remiss.

Samråd kommer att äga rum med länsstyrelsen, berörda grannar m.fl. under samrådstiden maj 1990. Planen kan därefter antas av byggnadsnämnden i juni 1990. Efter 3 veckors besvärstid vinner planen laga kraft.



1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år, eftersom området är tänkt att bebyggas snarast.

1.3 Kostnader

Exploatören Ringen Group Fastigheter AB står för planläggningskostnaden och ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken, inkl. iordningställande av utfart från de angränsande fastigheterna Haghult Stora 1:94 och 1:141.

Exploatören skall inför bygglovgivningen redovisa erforderlig geoteknisk undersökning.

Sydskraft ansvarar för nybyggnad och drift av anläggningar och ledningar för eldistributionsnätet inom planområdet. Exploatören bekostar de ändringar och flyttningar av kabelskåp m.m. som blir nödvändiga.

1.4 Avtal

Utbyggnaden av gator och VA-ledningar skall regleras i särskilt exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

2. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

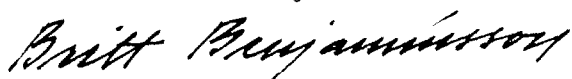
2.1 Fastighetsbildning

Gislaveds kommun ansöker om erforderlig fastighetsbildning för överföring av gatumark till kommunal fastighet, samt ledningsrätt för kommunala VA-ledningar.

3. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har gjorts av Britt Benjaminsson, stadsarkitektkontoret och Erling Enochson, mark- och exploateringsavdelningen.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
Maj 1990 reviderad juni 1990.



Britt Benjaminsson
Planingenjör