

BESKRIVNING

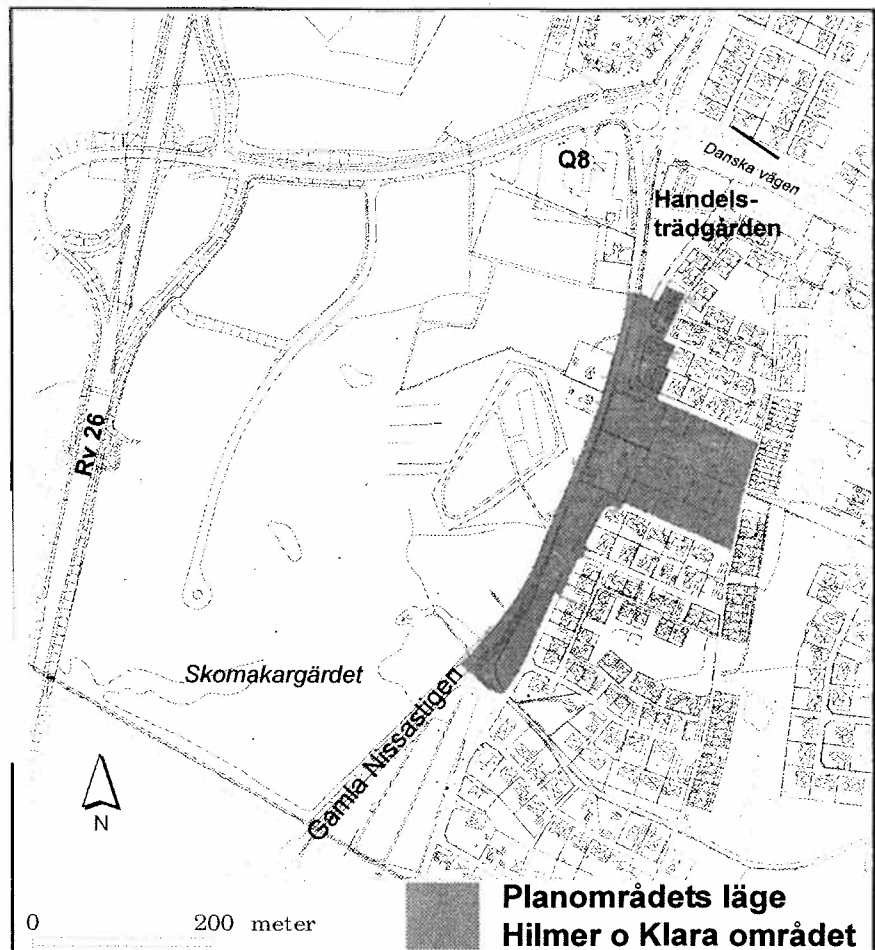
Planens syfte

Planen syftar till att ta fram attraktiva bostadstomter i Gislaveds tätort.

Planområdets läge

Planområdet är beläget på Sörgårdsområdet i anslutning till Gamla Nissastigen i Gislaveds tätort.

Planens beteckning	S 199
Antagen av Bm. Kf.	2003-04-24
Vunnit laga kraft	2003-05-23
Genomförandetidens slut	2013-05-23



Tidigare ställningstaganden

Kommunövergripande översiktsplan

Antagen av kommunfullmäktige 1990-06-14.

I översiktsplanens övergripande mål står att "bostadsutbudet skall vara allsidigt" och att "kommunen skall bli attraktivare".

Under rubriken byggande för gemenskap anges att "byggnation skall ske i de centrala delarna för bl a äldre, handikappade och serviceberoende personer".

I kapitlet teknisk service står under vatten- och avlopp att "lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas".

Fördjupning av översiktsplanen för Gislaveds tätort.

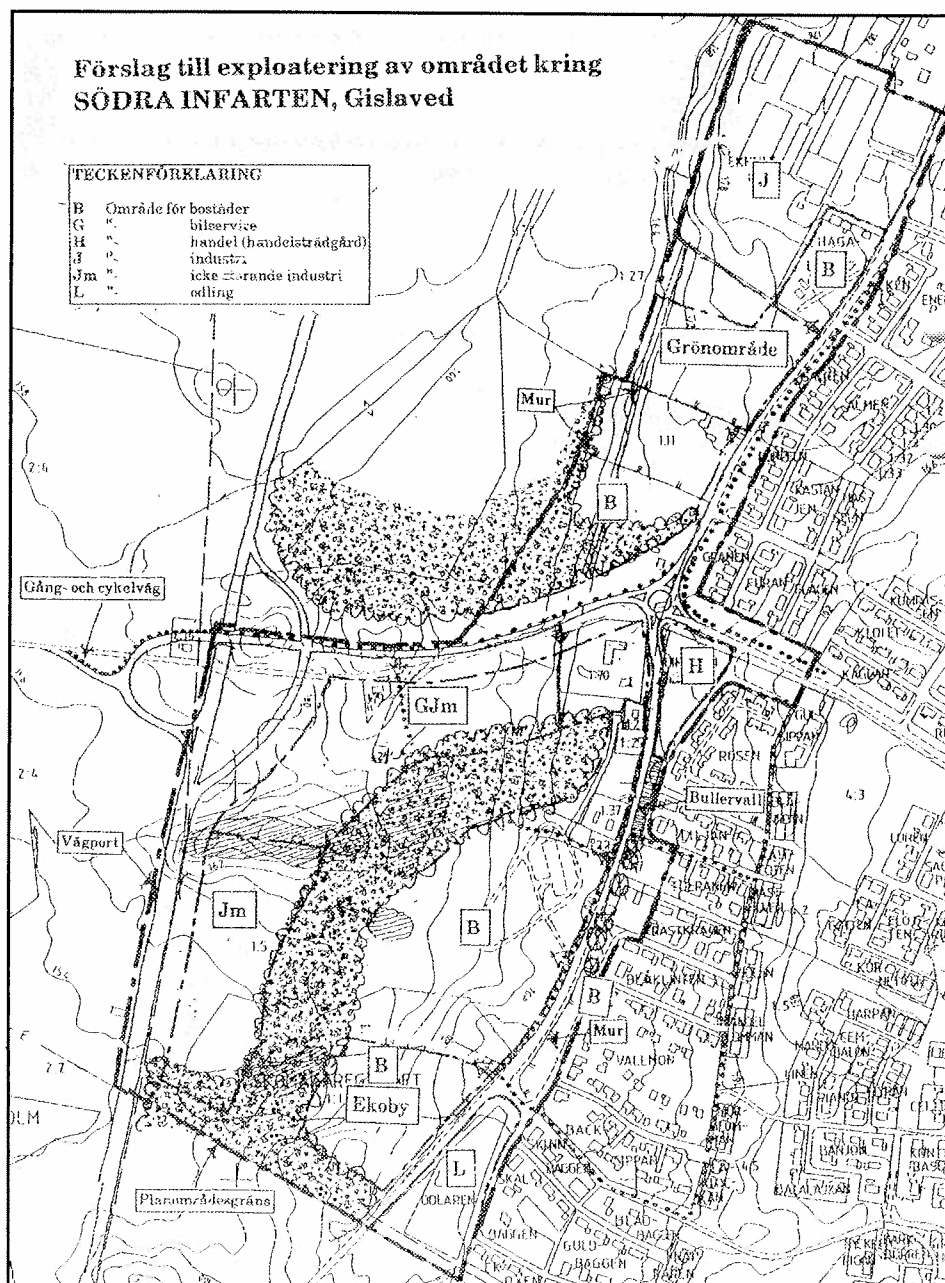
I fördjupningen av översiktsplanen för Gislaveds tätort antagen av kommunfullmäktige 1989-02-23 anges Skomakargärdet som ett område för småhus med plats för ca 75 lägenheter.

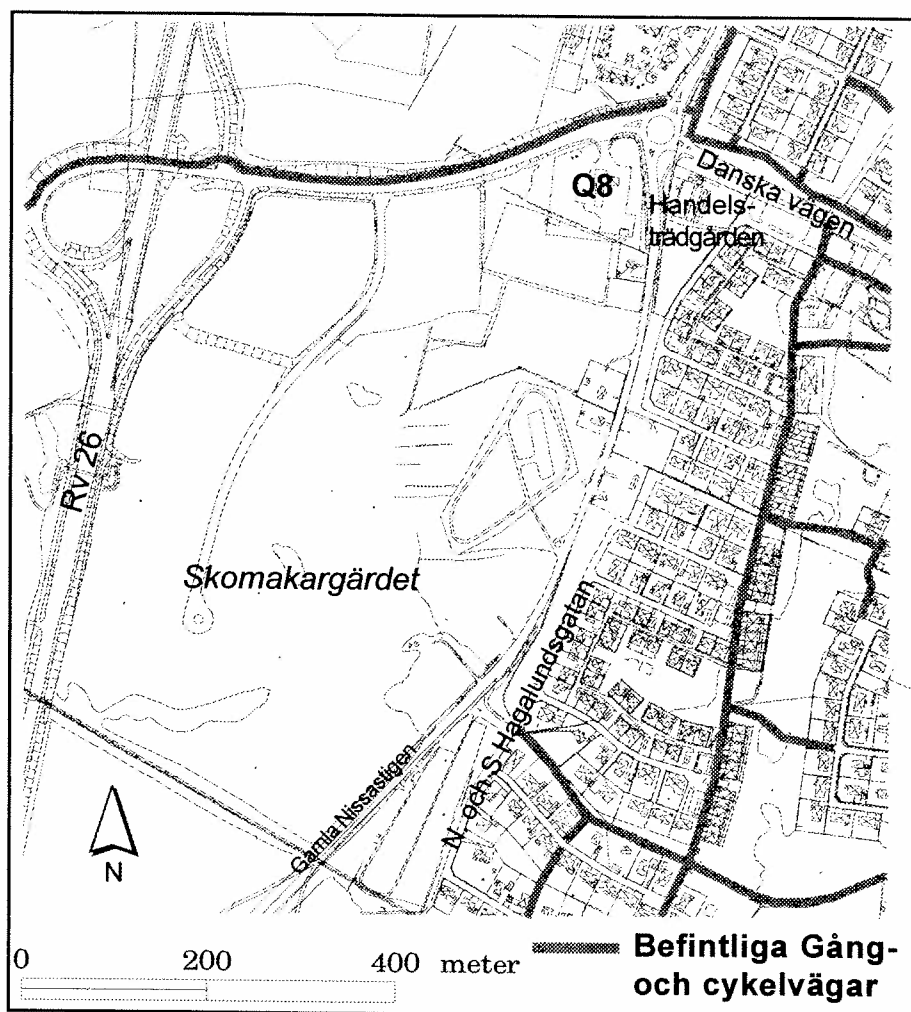
Planprogram för Södra Infarten.

Antaget av kommunfullmäktige 1993-08-26.

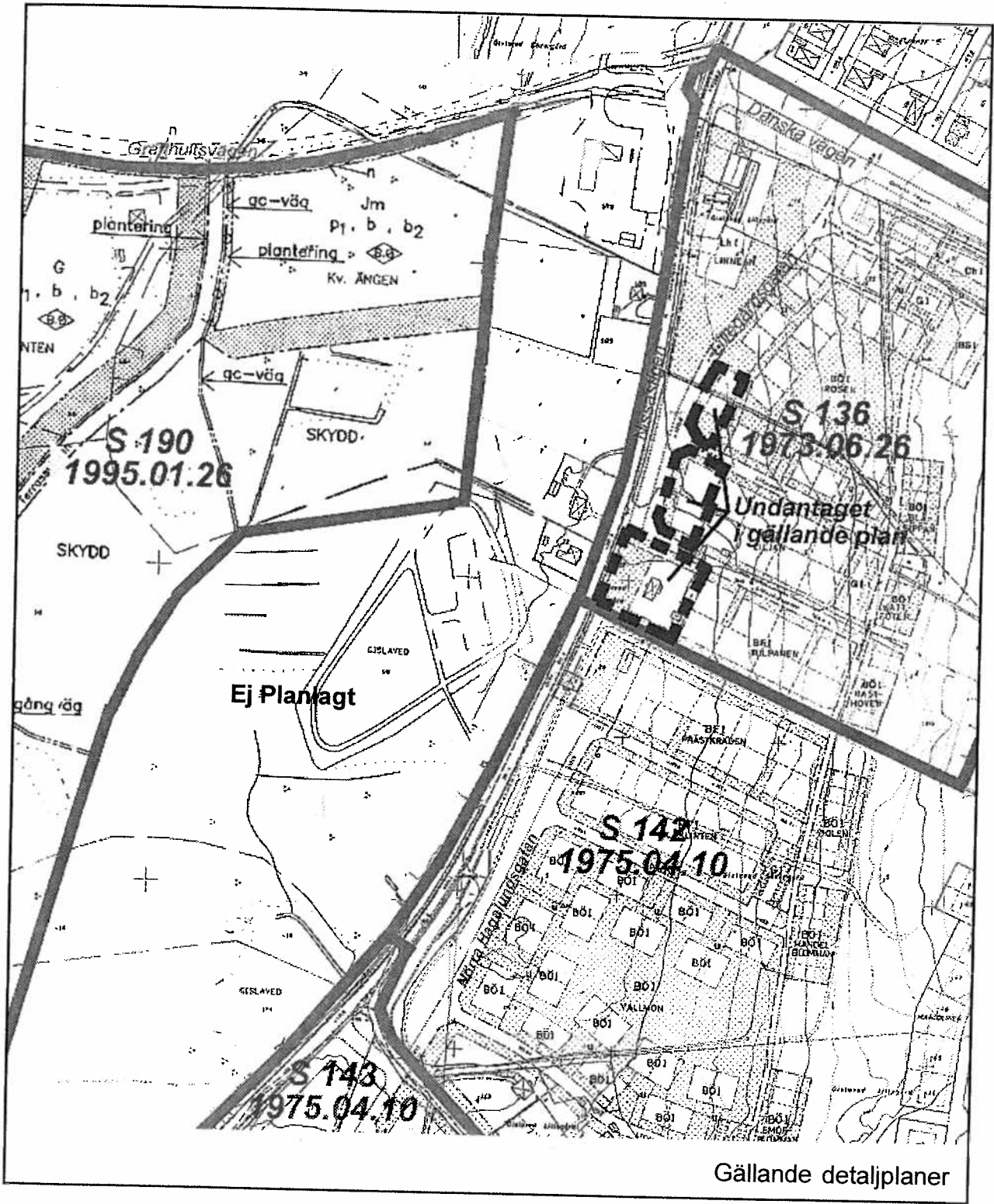
Planprogrammet säger bl.a

- * Området söder om bensinstationen och väster om gamla Nissastigen planläggs för bostäder.
- * Området öster om gamla Nissastigen och norr om koloniträdgården skall planeras för bostäder, lämpligen radhus.
- * Del av fastigheten Gislaved Lillegård 4:17 skall användas för att kommunen skall kunna anlägga en gata och gång- och cykelväg. Gatan och gång- och cykelvägen skall kunna binda ihop "Sörgården" och det nya bostadsområdet över gamla Nissastigen.
- * En ny gång- och cykelväg skall anläggas väster om den gamla Nissastigen parallellt med de nya bostadsområdena.
- * Stengärdesgårdar längs vissa delar av gamla Nissastigens nuvarande läge samt inom planområdet skall bevaras och integreras på ett naturligt sätt i den nya bebyggelsen.
- * Ekallén längs gamla Nissastigen skall bevaras.





Antagen av kommunfullmäktige 1998-06-07
Planen redovisar ingen ny GC-väg i det aktuella området.



Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen är beställare av planen.

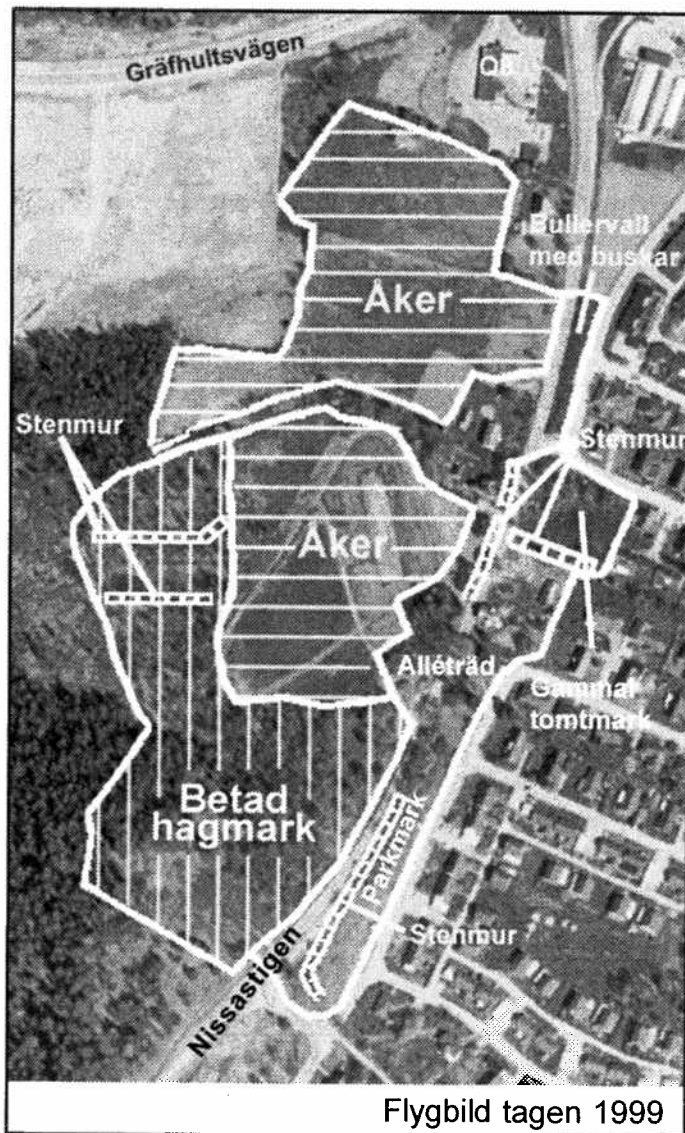
Områdesbeskrivning – befintliga förhållanden

Natur

Skomakargårdsområdet består av gammal odlingsmark, varav en del fortfarande betas. Inslag finns av stenmurar och stora lövträd.

Planområdet, Hilmer och Klara, är tidigare tomtmark, där det finns trädgårdsväxter, fruktträd mm. Alléträd och stenmurar ger karaktär åt området.

Större delen av området är beläget på en höjdsträckning och ett koloniområde finns söder om planområdet.



Vatten

Inga öppna vatten finns i området. En vattendelare går i Gamla Nissastigens sträckning. Detta innebär att ytvatten rinner på ena sidan Gamla Nissastigen åt öster och åt andra sidan åt väster. Det ger i sin tur konsekvenser för bl.a dagvattenhanteringen med eventuell risk att vatten rinner in på granntomten.

Geotekniska förhållanden

Två geotekniska undersökningar finns i anslutning till området. En väster om planområdet och en öster om. Delar av dem berör det aktuella området. Marken består till huvuddelen av fast friktionsmaterial, främst morän. Av undersökningarna kan uttolkas att marken har goda förutsättningar att bebyggas. Noggrannare undersökningar bör dock ske i anslutning till byggnationen.

Området har inga redovisade grundvattenförande lager.

Radon

Området är klassat som normalriskområde.

Fornlämningar

Inga större kända fornlämningar finns inom området.

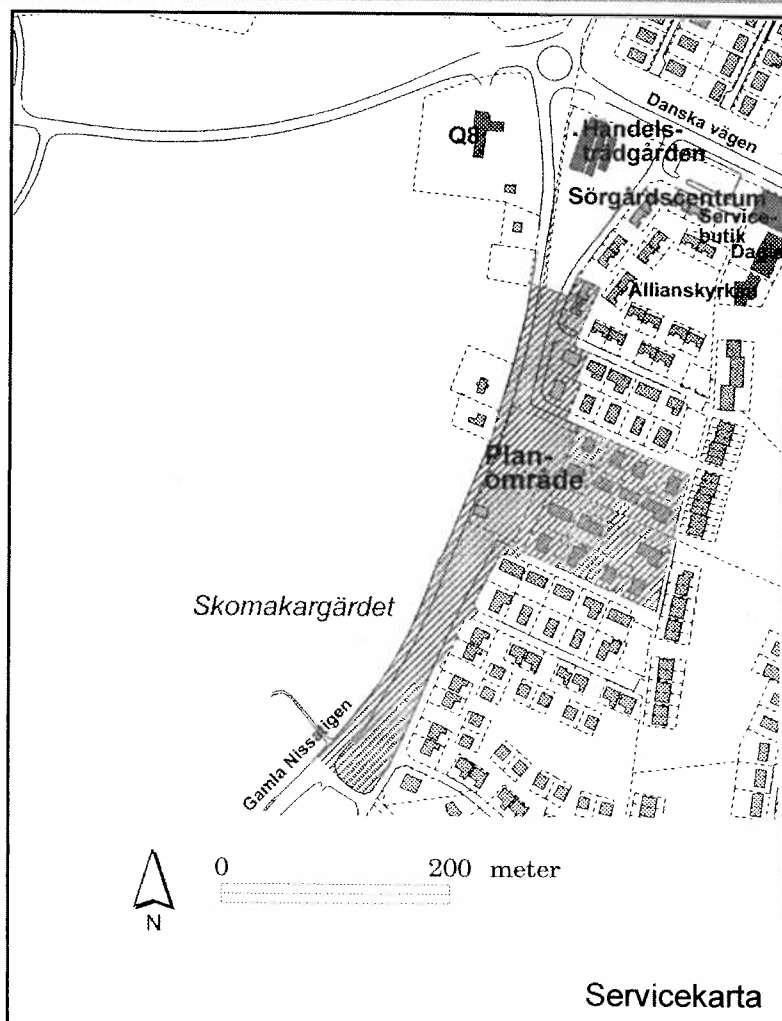
Bebyggelse

Inom området finns friliggande äldre hus. Några har varit boningshus på ursprungsgårdarna. Några andra har tillkommit på 30- och 40-talen som friliggande villor. I anslutning till och delvis inom planområdet ligger stora villakvarter byggda på 70- och 80-talen. Inom själva planområdet ligger ett äldre bostadshus (Hilmers) byggt omkring 1915.

Service

Service erbjuds närheten an planområdet av en bensinstation, en bilverkstad, en korvkiosk och en handelsträdgård.

Sörgårdscentrum 0,5 km från planområdet innehåller; Alliansmissionens kyrka, institutioner för barnomsorg samt butik.



Gator och trafik

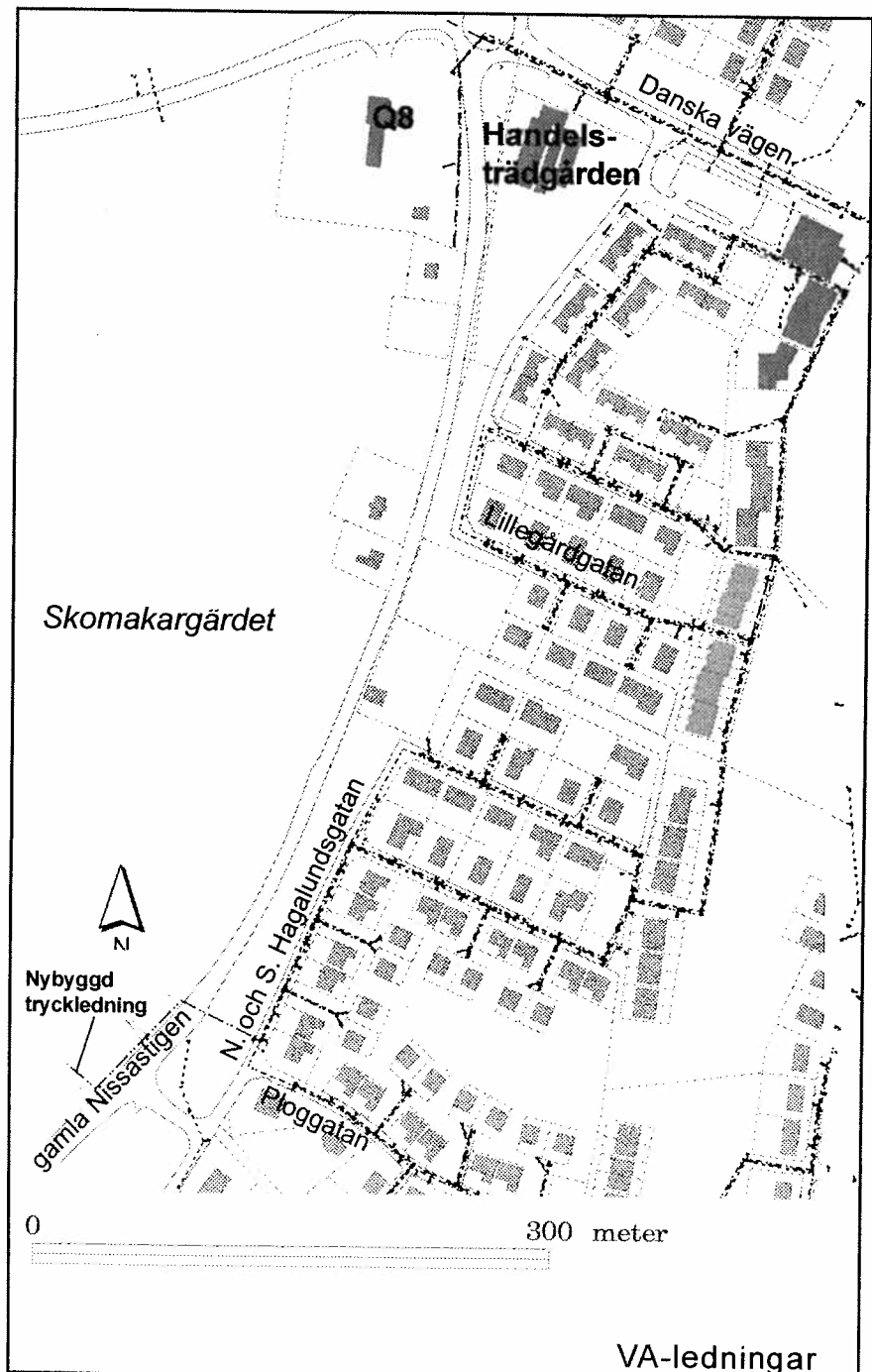
Genom planområdet löper den gamla rv 26-Nissastigen, som tog ur bruk som genomfartsled 1994. Idag fungerar denna som matargata till delar av Sörgårdsområdet, men också som bostadsgata för de äldre fastigheterna.

Gatusystemet på Sörgårdsområdet är komplext med många återvändsgator och parallella vägar. Orsakerna till detta kan bl a ses i att Gamla Nissastigen var genomfartsled med mycket och tung trafik samt att trafikplaneringsidealet på 70-talet byggde på att arbeta med återvändsgator.

Vatten o Avlopp

En nybyggd tryckledning för avlopp betjänar industriområdet vid Södra Infarten. Ledningen finns i södra delen av Skomakargårdesområdet.

Öster om Gamla Nissastigen finns utbyggt ledningsnät i det befintliga bostadsområdet. Till detta kan en bebyggelse på Hilmer- och Klaraområdet kopplas.



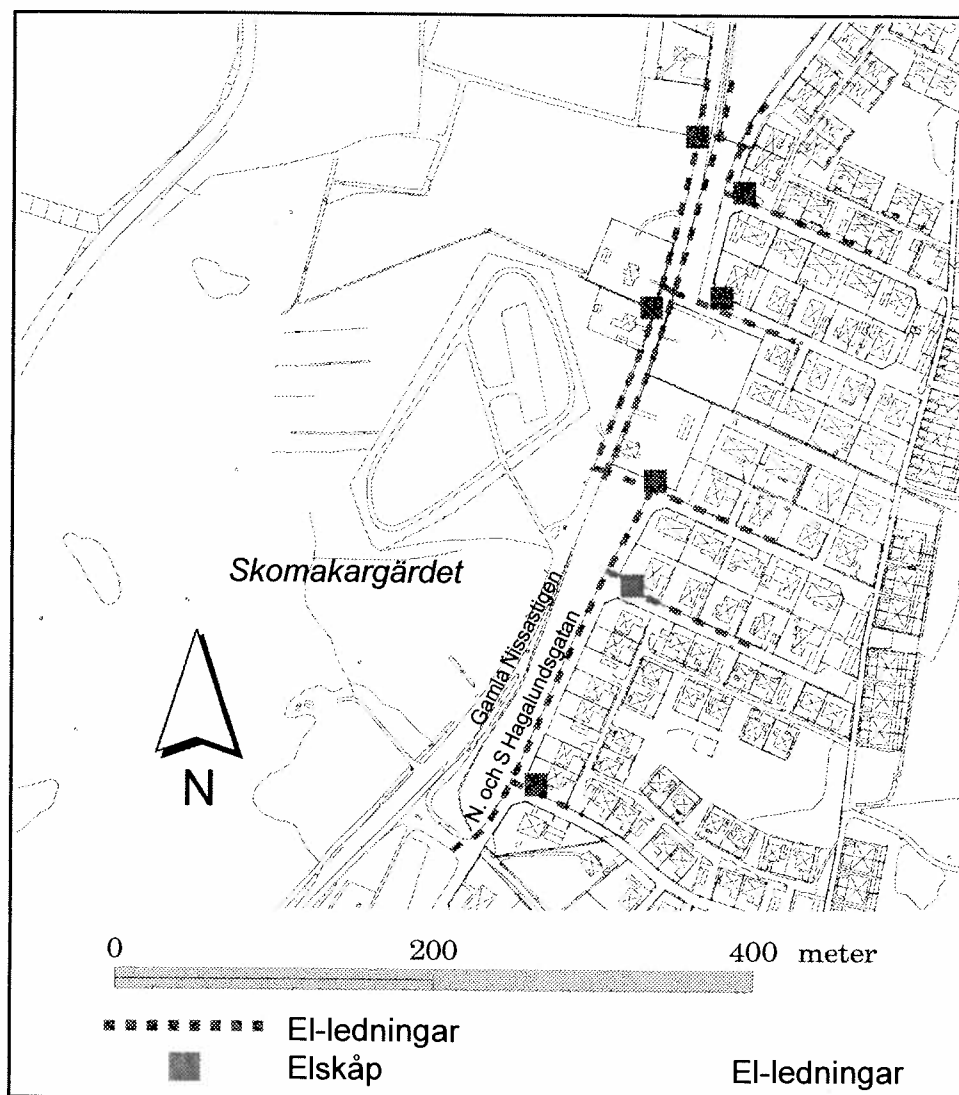
Värme

Uppvärmningen i det befintliga bostadsbeståndet är till stor del baserad på direktverkande el. Gislaveds Energi har noterat att successiva förändringar i uppvärmningssystemen sker.

Vedeldade braskaminer har installerats som komplement.

El

En mindre utbyggnad med bostäder i anslutning till det befintliga bostadsområdet kan elförsörjas med befintliga anläggningar. En större utbyggnad på Skomakargården kräver en utökad kapacitet.

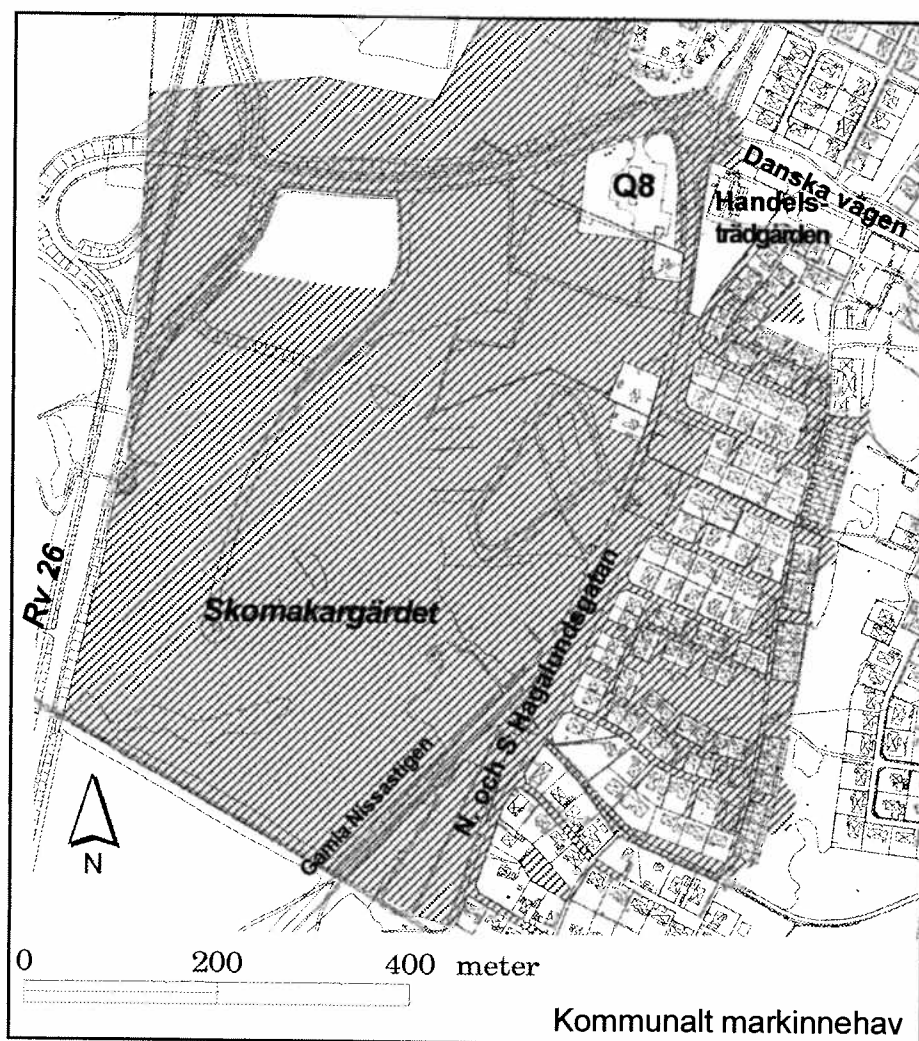


Avfall

En återvinningsstation finns vid Sörgårdscentrum med containrar för insamling av förpackningar av glas, hårdplast, metall och papper samt tidningar och kläder. Hämtning av hushållsavfall sker vid varje fastighet en gång var fjortonde dag.

Kommunalt markinnehav

Kommunen äger marken på större delen av planområdet. Några privata tomter berörs dock av planläggningen. I området finns fyra bebyggda tomter som tidigare undantagits i en tidigare detaljplan. Bensinstationen och tre äldre fastigheter samt en obebyggd tomt finns på västra sidan om gamla Nissastigen.



PLANFÖRSLAG

Sammanfattning

Planförslaget innebär att 6 villor kan byggas på området. Trafikförsörjningen till delar av det befintliga bostadsområdet ändras genom att ett par gator direktansluts till "Gamla Nissastigen" och vissa gator. En cykelväg anläggs också längs denna väg. En gata kommer att byta namn.

Stenmurarna och träden som ger karaktär åt området sparas och vårdas.

Vissa ändringar av formell karaktär görs också i befintliga kvarter.

Attraktivitet

Attraktivitet definieras här som att miljön i området skall präglas av de kvaliteter som finns i anslutning till den Gamla Nissastigen. De stora träden och stenmurarna är viktiga. Känslan av bygata bör förstärkas och utvecklas. En annan viktig aspekt är variation och valfrihet. Det skall i området finnas både stora och mindre tomter.

Områdets avgränsning

Planområdet omfattar delar av "gamla Nissastigen" samt ett mindre område öster om densamma. I norr begränsas området av Gislaveds Handelsträdgård och i söder av infarten till Norra och Södra Hagalundsgatan.

Natur

Stenmurar och alléträd sparas och skyddas. Tre olika parkområden finns i planområdet.

1. *Parkområde mellan Handelsträdgården och Lillegårdsgatan:* Befintlig park utvidgas med den del som idag är gata. Bullervallen tas bort och ersätts med gräsyta och en trädallé i anslutning till gång- och cykelvägen.
2. *Ett stråk mellan de fyra nya villatomterna:* Parkområdet leder från Sörgårdsvägen upp mot Gamla Nissastigen. I området finns en stenmur som skyddas. Parkmarken görs om till bostadsmark och överförs till de närliggande tomterna.
3. *Parkområde utefter gamla Nissastigen:* Området bibehålls som naturmark med vissa klippta gräsytor. Befintliga stenmurar skyddas. Alléträd sparas och vårdas.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen bör om möjligt få en sån utformning att den påminner om äldre byggnadstradition. Eftersom husen runt planområdet är av mycket skiftande karaktär och från olika tidsepoker, finns det inte något särskilt stilideal att rekommendera. Om man vill behålla attraktiviteten i området är det viktigt att förstärka den karaktär av bygata som finns runt gamla Nissastigen. Detta gör man inte bara genom husens utseende utan också genom deras placering.

På en av de större planerade villatomterna finns ett äldre hus. Planen medger att detta kan finnas kvar. Förutsättningen är dock att huset rustas upp.

De tomter som är bebyggda men inte planlagda på grund av undantag i tidigare plan har planlagts på ett sådant sätt att planen anpassas till de befintliga byggnaderna.

Friytor

Inom området planeras inga gemensamma lekplatser, eftersom kommunens mål är att inte utöka antalet lekplatser i tätorten. Avsatt parkmark kan fungera som lekytor.

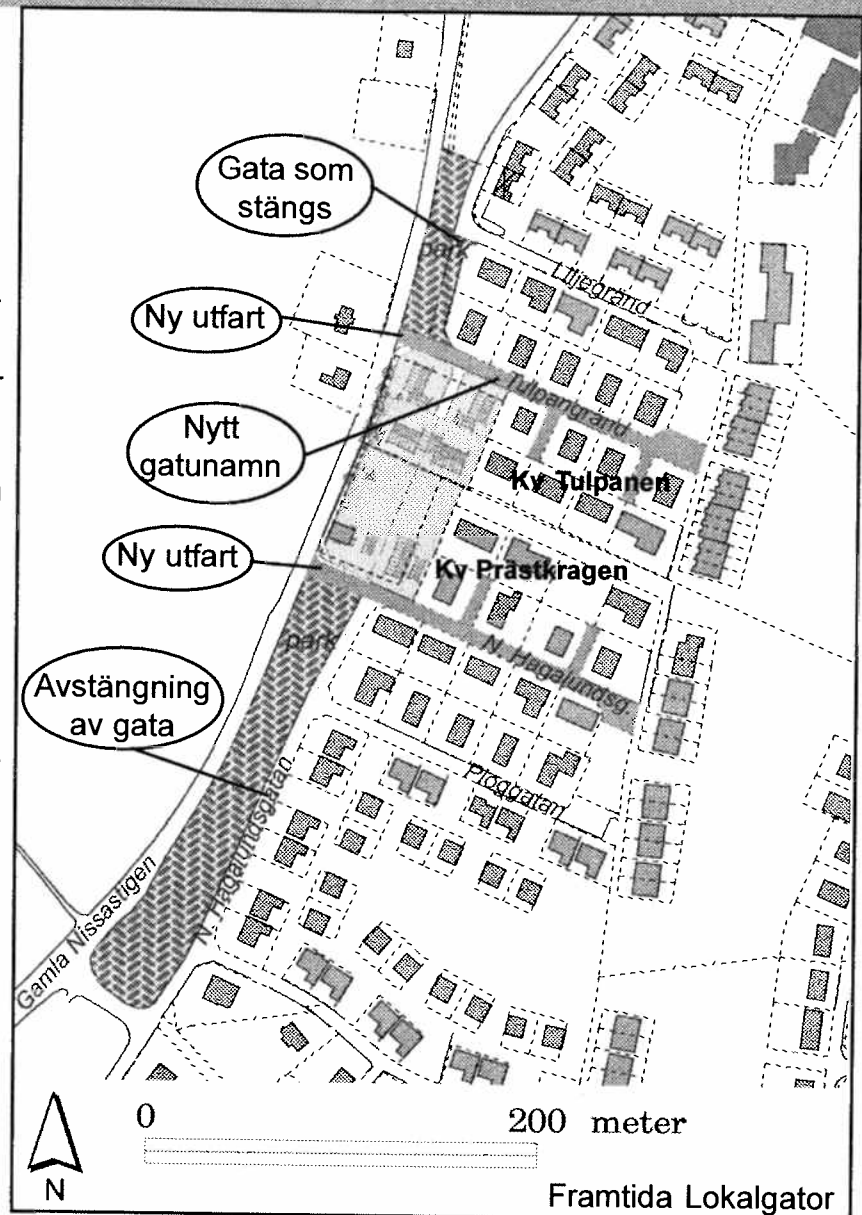
Gator och trafik

Lillegårdsgatan ansluts direkt till Gamla Nissastigen. En del av den befintliga Lillegårdsgatan stängs. Norra Hagalundsgatan ansluts direkt till Gamla Nissastigen.

Plats för en 3 m bred gång- och cykelväg reserveras i anslutning till Gamla Nissastigen.

En avstängning för biltrafik görs på N. Hagalundsgatan för att förhindra att all trafik från de södra bostadsområdena kommer att använda den nya utfarten. Skaftgatorna i kvarteren Prästkragen och Tulpanen är i befintliga planer markerade som kvartersmark. Detta är inte genomfört vid fastighetsbildningen. Planen ändras därför och gatorna markeras som gatumark.

Del av Lillegårdsgatan byter namn till Tulpangränd.



Teknisk försörjning

Området öster om Gamla Nissastigen försörjs med vatten och avlopp från befintligt ledningssystem i Norra Hagalundsgatan respektive Lillegårdsgatan. Dagvattnet skall om möjligt tas om hand på respektive tomt. Syftet är att inte onödigtvis belasta Nissan.

Värme

Uppvärmning skall huvudsakligen ske med luft- eller vattenburet system, för att eftersträva en god flexibilitet för användning av olika energikällor.

Administrativa frågor

Planen medger inga inskränkningar i bygglovsplikten. Genomförandetiden skall vara 10 år.

U-områden

Inga u-områden finns inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättande av denna planbeskrivning har samråd skett med byggnadsingenjör, Agne Benjaminsson, VA-projektör Rune Persson, trafikingenjör Ebbe Falk, miljö- och hälsoskyddsinspektör Lars-Ingvar Björk, mätningsschef Kenneth Boqvist och exploateringchef Erling Enochson.

Gislaveds kommun

Kommunledningskontorets planeringsenhet
november 2002

Iréne Ljungskog
Planarkitekt

Christina Ankarbranth
Plantekniker

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 20§.

Tidsplan

Samråd kring planförslaget beräknas ske under mars-april 2002 och utställningen under november 2002/januari 2003. Därefter kan detaljplanen antas av kommunfullmäktige under februari/mars 2003 om inga hinder uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är ansvarig för utbyggnad och anläggning, samt underhåll av gator och parkmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning ska ske för de föreslagna tomterna. Kommunen är ansvarig för ansökan. Fastighetsreglering skall också ske för att föra över mark till befintliga tomter.

Ekonomiska frågor

Kommunen är ansvarig för att finansiera anläggning av gator och parkmark samt eventuella ledningsbyggnationer.

Planens beteckning	S 199
Antagen av Bm. <i>Kf.</i>	2003-04-24
Vunnit laga kraft	2003-05-23
Genomförandetidens slut	2013-05-23