

PLANBESKRIVNING

Planens beteckning	A 69
Antagen av kf.	1988-09-22
Vunnit laga kraft	1988-10-14
Genomförande- tiden slut	1993-10-14

1. HANDLINGAR

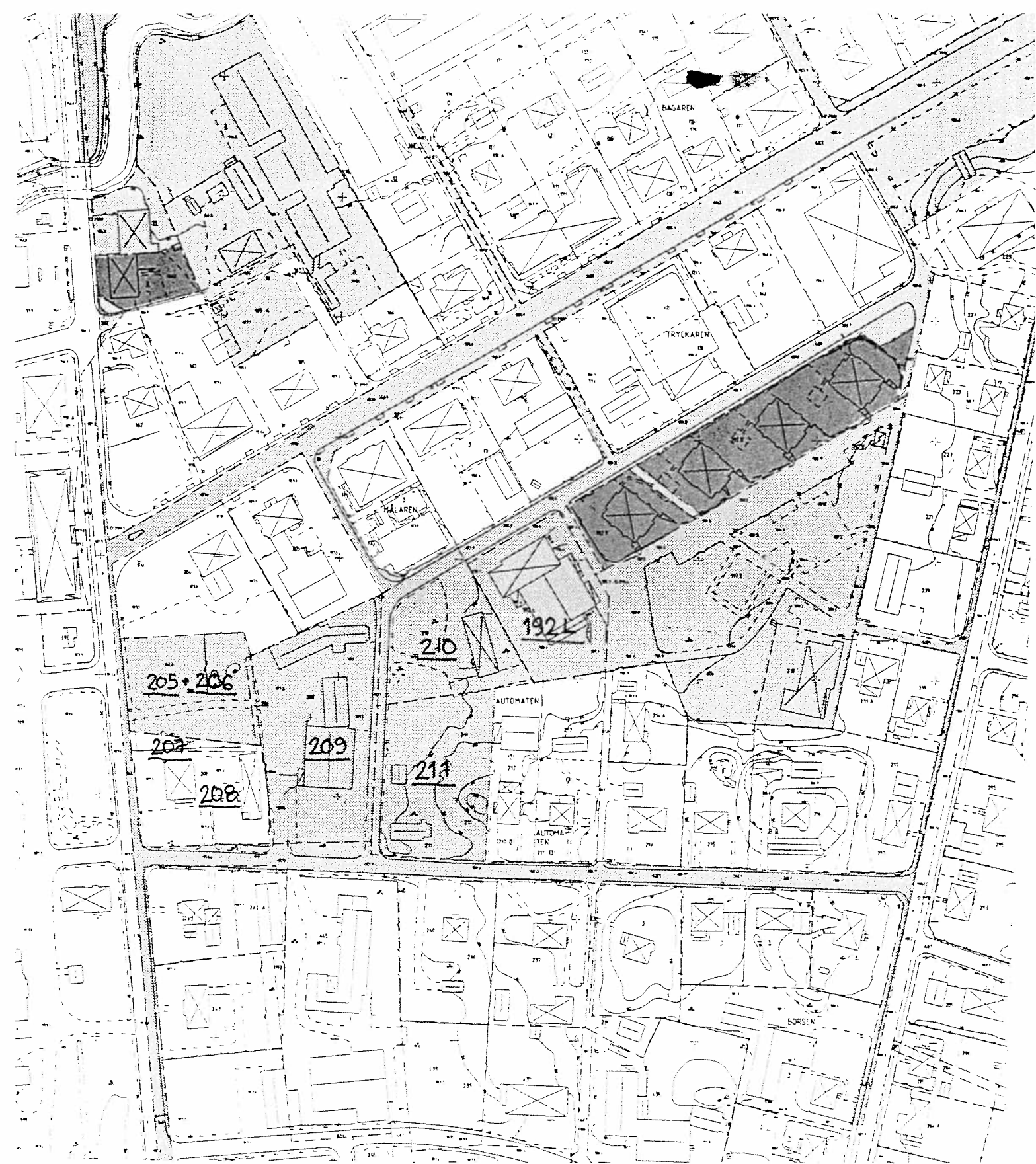
Sammanfattning
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Program
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Illustrationsmaterial
Plankarta med bestämmelser

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I det aktuella området planerar kommunen och AB Gislavedshus att bygga ca 54 bostadslägenheter och ett barndaghem. I en ombyggd industrilokal inryms en dagcentral för äldre. För att bygglov skall kunna ges för den planerade bebyggelsen måste den gamla stadsplanen, som endast tillåter industribebyggelse, ändras till en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen. Denna plan tillåter bostadsbebyggelse i 2-4 våningar i de centrala delarna av området.

3. PLANDATA

Planområdet ligger i Anderstorps centrum strax söder om Storgatan som är ortens affärsgata. Det begränsas av Torggatan i norr och av Nygatan i söder. I planområdet ingår tre industritomter som kommunen köpt för att bebygga med bostäder. Daghemmet Solrosen har medtagits för att förbereda för en utbyggnad med en avdelning. Dessutom ingår Stg 192 Y, 212 och 213. På dessa fastigheter göra mindre justeringar i anslutning till den kommande bebyggelsen. Planområdets totala area är ca 2,7 ha.

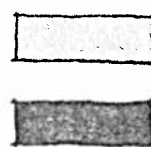


NORR



MARKÄGOKARTA

KOMMUNENS MARK
AB GISLAVEDSHUS



3 0 50 100 M

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER

I en områdesplan för Anderstorps tätort, antagen av kommunfullmäktige 1979, har större delen av det aktuella området avsatts som utredningsområde. I en tidigare framtagna områdesplan över Anderstorps centrum, vilken antogs av kommunfullmäktige 1978, har kommunens intentioner utvecklats. Man föreslår att Ebå-fastigheten (Stg 129 L) kan behållas för småindustriändamål medan övrig industrimark på sikt bör användas för bostäder.

4.2 DETALJPLANER

I området gäller två äldre stadsplaner fastställda 1956-10-19 respektive 1960-02-26. Tomterna är planlagda för industribebyggelse utom Stg 212 och 213 i kv Automa-ten vilka är planlagda för friliggande bostäder och eventuellt ej störande småin-dustrier.

4.3 KBP

I kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 1987 - 1991 anges att området skall bebyggas med hyresbostäder, varav 20 servicelägenheter med byggstart under 1988 och 1989.

4.4 PLANPROGRAM

Ett program för planeringen av kv Snickaren m fl godkändes av kommunstyrelsen i september 1987. I programmet anges förutsättningar, mål och tidplan för planarbetet samt disposition och etappindelning av området. Se vidare 6.6.

4.5 MARKKÖP

Kommunen har ansett det olämpligt att de industrier som varit verksamma i området ytterligare skulle bygga ut och etablera sin verksamhet i detta cent-rala läge. Det finns också ett stort behov av mark för bostäder centralt i Anders-torp. För att lösa detta har kommunen medverkat till att Ebå och Mekaniska Snickerifabriken kan bygga nya lokaler på mer lämpad industrimark, och löst in de aktuella fastigheterna i centrum.

Stg 205 och 206 (2 915 m²) förvärvades 1985 genom byte med ICA. Ebåfastighe-ten Stg 192 L + 210 (5 405 m²) köptes i oktober 1986. Mekaniska Snickerifabr-ikens tomt stg 209 (4 370 m²) förvärvades i september 1987 med tillträde senast 1988-12-31. Linders fastighet Stg 211 (3 143 m²) köptes i mars 1987. Kontakt har skett med ägarna till Bladhs Stg 207 + 208 om eventuellt förvärv av dessa fastigheter eller en samordning av bebyggelsen utmed Brogatan.

4.6 ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Byggnadsnämnden gav 1987-09-23 stadsarkitektkontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för det aktuella området.

Kommunstyrelsen anser att det är lämpligt att AB Gislavedshus förvaltar hela området och bostadsbolaget har därför fått i uppdrag att exploatera området (1987-09-08).

4.6.1 "Snicken"

I planprogrammet föreslås att den nyare delen av snickerifabriken behålls och används för barndaghem och bostadskompletterande ändamål. I en särskild utredning fastslogs att detta var lämpligt och ekonomiskt försvarbart och kommunstyrelsen beslöt 1987-10-06 att stå fast vid tidigare beslut. Senare visade besiktning att materialet i byggnaden består av blåbetong, och efter radonutredning och diskussion i kommunstyrelsen beslöt kommunfullmäktige 1988-02-25 riva "Snicken". Beslutet togs med tanke på den oro som kommer att finnas hos de som skall vistas i lokalen, även om det med hjälp av god ventilation går att komma under gällande gränsvärden för strålning.

4.6.2 "Linders"

Linders Metallfabrik är en välbevarad fabriksanläggning från 1920-talet av stort person-, teknik- och samhällshistoriskt värde. Stadsarkitektkontoret har visat att byggnaden kan bevaras på platsen utan att det väsentligt behöver inverka på antalet lägenheter i området. Anderstorps Hembygdsförening, Anderstorps Industrimuséekommitte och Länsmuséet har i skrivelser motsatt sig att fabriksbyggnaden flyttas från platsen. Kommunfullmäktige beslöt 1988-02-25 att den skall flyttas till annan plats och att stadsarkitektkontoret skall anvisa lämplig placering.

4.6.3 Daghemmet Solrosen

En tillbyggnad av daghemmet planerades 1986. Det genomfördes inte bland annat på grund av protester från de anställda. Kommunfullmäktige beslöt 1988-02-25 att genomföra en om- och tillbyggnad med 15 platser och gav Centrala byggnadskommittén i uppdrag att påbörja projekteringen.

4.7 VAL AV PROJEKTÖR

AB Gislavedshus har fått i uppdrag att exploatera området och därmed svara för upphandling av projektering och byggande. I oktober 1987 inbjöds 4 arkitektfirmor att redovisa situationsplaneskisser. Tre av firmorna fick senare möjlighet att inlämna skisser som omarbetats efter lämnad kritik och på grund av ändrade förutsättningar. AB Gislavedshus styrelse beslöt 1988-03-07 att ge uppdraget åt Arket Arkitektkontor, Halmstad.

5. ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En undersökning av grundförhållandena har gjorts under april 1988 av VIAK AB. Den visar att det i en del av området förekommer berg ca 1 meter under markytan. I andra delar förekommer torv med en mäktighet av ca 0,5 - 1,5 meter som måste urschaktas före grundläggning.

5.2 FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Några nu kända fornlämningar finns inte i området.

Linders industribyggnad utmed Nygatan är ett fint exempel på en tidigt automatiserad småindustri. Den uppfördes ca 1920 och var i gång till mitten av 1970-talet utan att nämnvärt moderniseras. Byggnaden med dess inredning och föremål bör bevaras. Fråga om byggnadsminnesförklaring har väckts av Hembygdsföreningen i Anderstorp och utreds av länsantikvarien.

Planens huvudförslag utgår från att byggnaden flyttas.

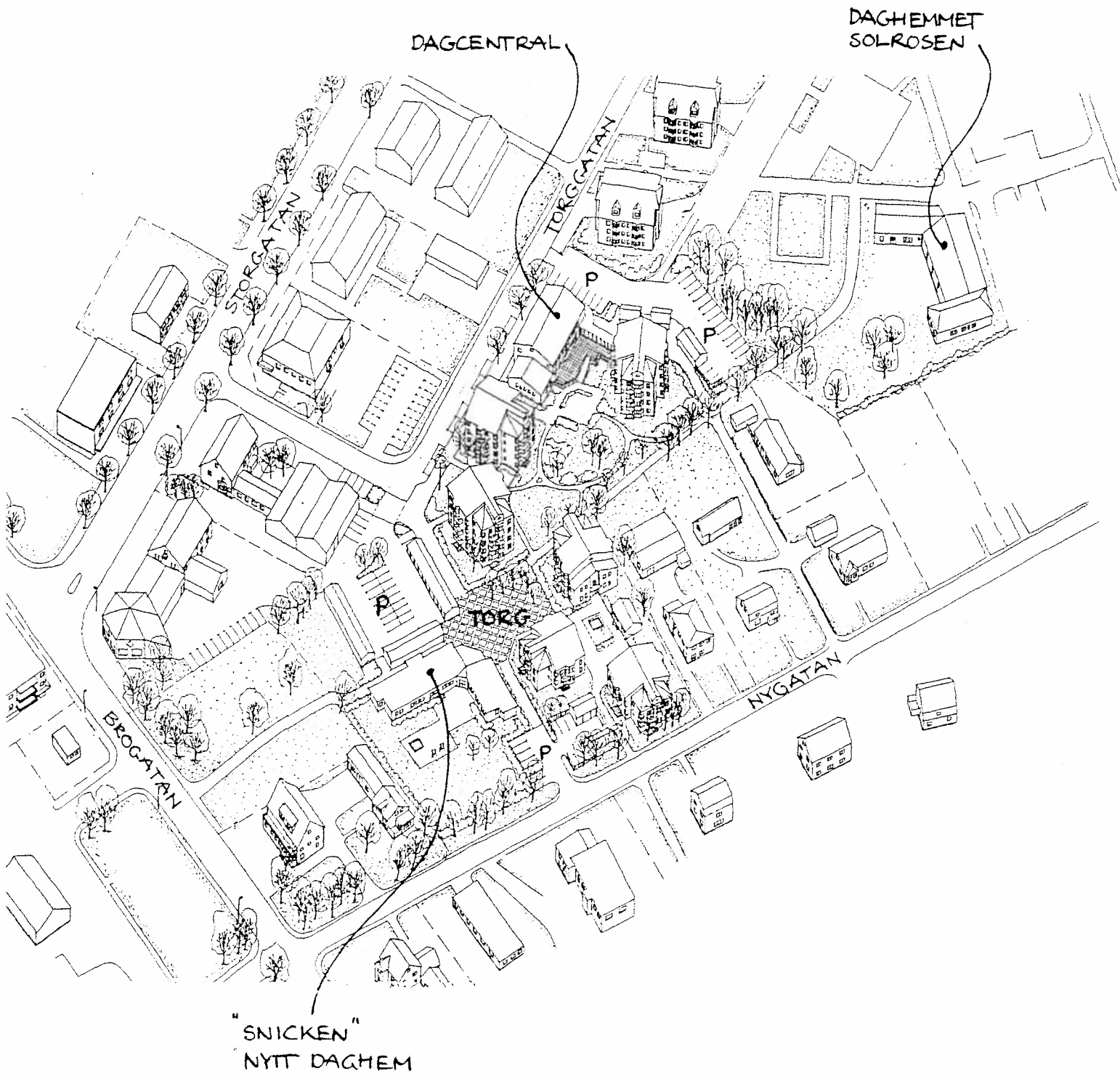
5.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunens respektive AB Gislavedshus markinnehav framgår av bifogad markägokarta. Övrig mark i denna del av centrum ägs i huvudsak av privatpersoner eller mindre företag.

6. FÖRSLAG

6.1 STADSBILD

Bostadshusen föreslås bli byggda i form av punkthus i två - fyra våningar med öppna gårdsytor emellan. Ambitionen är att ta upp det som är karaktäristiskt för Anderstorp; öppen bebyggelse med relativt låga byggnader som varierar i höjd och detaljutformning. De nordligaste husen ansluter med sina fyra våningar till punkthusen utmed Torggatan medan husen närmast Nygatan trappas ned till två våningar likt de befintliga villorna i grannskapet.



FLYGPER SPEKTIV

6.2 DELOMRÅDEN

6.2.1 Dagcentral – servicebostäder

Den del av Ebå-industrin som ligger närmast Torggatan är av bra byggteknisk kvalitet och skall byggas om till dagcentral för äldre. Här skall bland annat finnas matservering, tidningsrum och aktivitetslokaler av olika slag, inte bara för de boende i området utan för alla pensionärer i samhället. De två närmaste bostadshusen kan anslutas till dagcentralen med inglasad gång eller skärmtak. I dessa hus planeras 24 servicelägenheter som utformas som övriga lägenheter i området, men där det finns möjlighet till höjd service i form av "trygghetslarm" e t c.

Byggnaderna bildar en vinkel där uteplats i skyddat söderläge skapas, och i anslutning till denna har en större gårdsyta sparats. Där finns möjlighet att anlägga en grönskande trädgård.

6.2.2 Övriga bostäder

Öster om nuvarande Fabriksgatan läggs fyra punkthus "saxade" så att det mellan husen bildas rum för gårds- eller torgmiljö. Hushöjden avtar från fyra våningar i norr till två våningar närmast Nygatan. Tvåvåningshusen och trevåningshuset (där andra och tredje våningarna utnyttjas för etagelägenheter) har inte hiss, övriga hus har hiss. Bostäderna är i huvudsak på 2 – 4 rum och kök, men den exakta lägenhetsfördelningen är ännu inte klar. Denna husgrupp får ca 30 lägenheter.

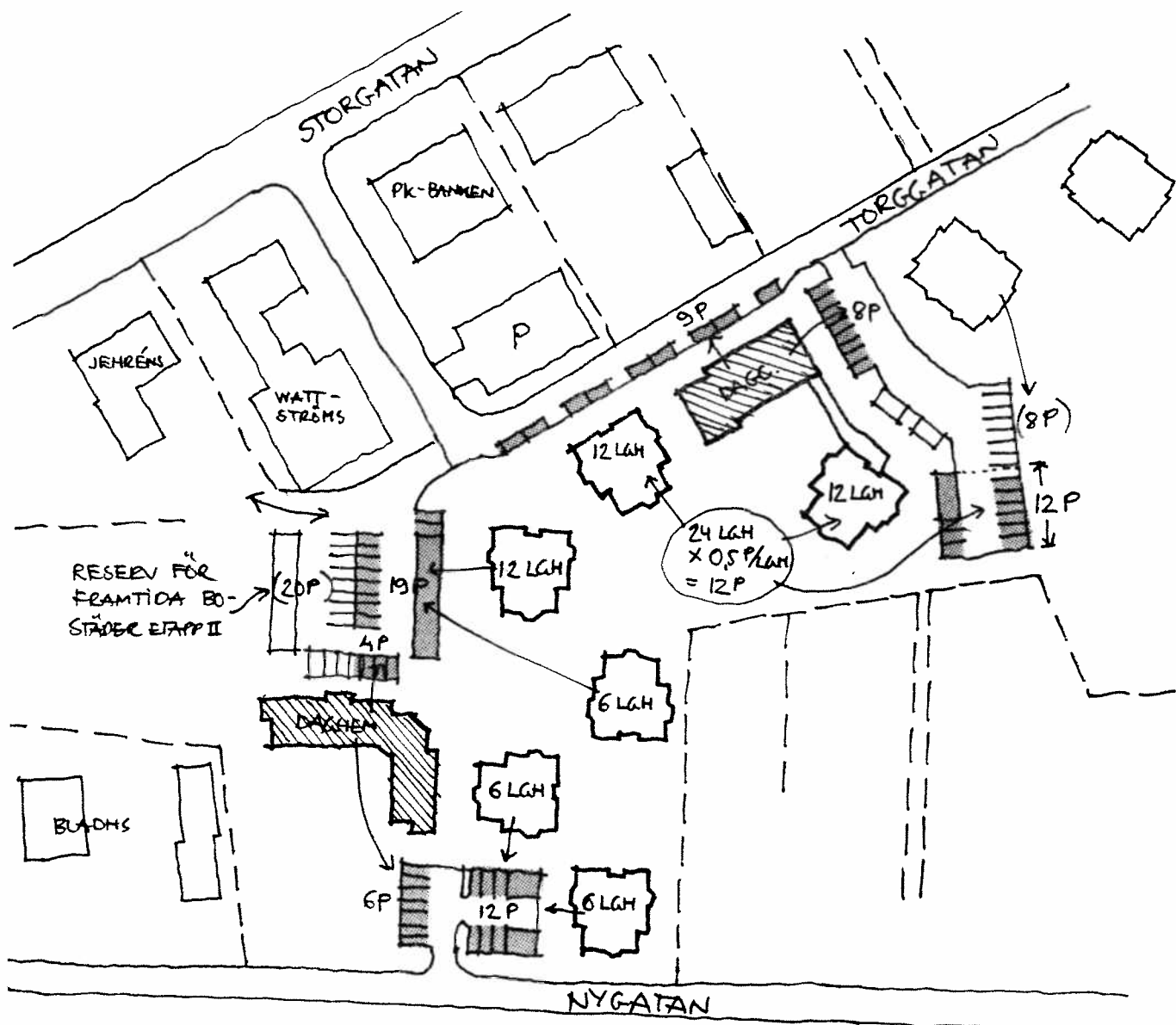
6.2.3 Daghemmet "Snicken"

Den nuvarande snickerifabriken rivs. På dess plats byggs ett barndaghem med tre avdelningar. Huvudentrén är mot torget och söder om byggnaden har en tomt avsatts för barnens utevistelse. Parken vid daghemmet Solrosen ligger på nära gångavstånd och kan också utnyttjas. Biltillfarten till daghemmet kan göras antingen från Torggatan eller från Nygatan där parkeringsplatser finns. Byggrätten tillåter envåningsbyggnader på högst ca 640 m² vilket möjliggör en framtida utbyggnad med ytterligare 1-2 avdelningar.

6.2.4 Daghemmet Solrosen

Byggnaden är uppförd på en villatomt i anslutning till parkområdet. För daghemmets behov har ett markområde som är större än den ursprungliga tomten inhägnats. Det har i planen avsatts för daghemsändamål. Byggrätten har utökats så att en tillbyggnad på upp till ca 275 m² kan göras. Kommunen planerar att göra en utbyggnad med en avdelning samt ombyggnad så att daghemmet rymmer en heltidsförskola med 3 avdelningar.

PARKERING



DAGHEMMET "SNICKEN" $6 + 4 = 10 P$

DAGCENTRALEN $9 + 8 = 17 P$

ÄLDREBOSTÄDER $24 \times 0.5 P/LGH = 12 P$

ÖVRIGA BOSTÄDER $30 \times 1.0 P/LGH = 30 P$

Om utbyggnaden görs i norra delen försämrars parkeringsmöjligheterna för besökande och anställda. Det kan lösas genom samutnyttjande av parkeringsplats på televerkets tomt Stg 220 och genom att några P-platser anläggs i parken norr om daghemmet.

6.2.5 Villatomter

Två bebyggda tomter i kv Automaten, Stg 212 och 213 har tagits med i planen. Bestämmelserna har anpassats till de som gäller i den gamla stadsplanen med ett undantag. Rätten att eventuellt få bygga småindustrier har tagits bort med hänsyn till närheten till bostadsområdet. Det innebär att inga nya industribyggen tillåts, men befintlig verksamhet kan vara kvar.

6.3 GATOR, TRAFIK OCH PARKERING

Fabrikgatan tas bort som bilgata och ersätts med en gång- och cykelväg. Parkeringsplatser finns på tre punkter med infart från Nygatan eller Torggatan. Den östliga parkeringsytan vid Torggatan med ett 30-tal bilplatser är till för de boende i servicelägenheterna och besökande och anställda i dagcentralen. De två övriga parkeringsytorna behövs för de boende i övriga bostadshus och för anställda och besökande i barndaghemmet. Gångavstånd från parkeringsplats till bostadsentré blir högst ca 50 meter. Parkeringsplatsbehovet har för bostäderna i servicehusen satts till 0,5 parkeringsplats/lgh och för övriga bostäder 1,0 parkeringsplats/lgh.

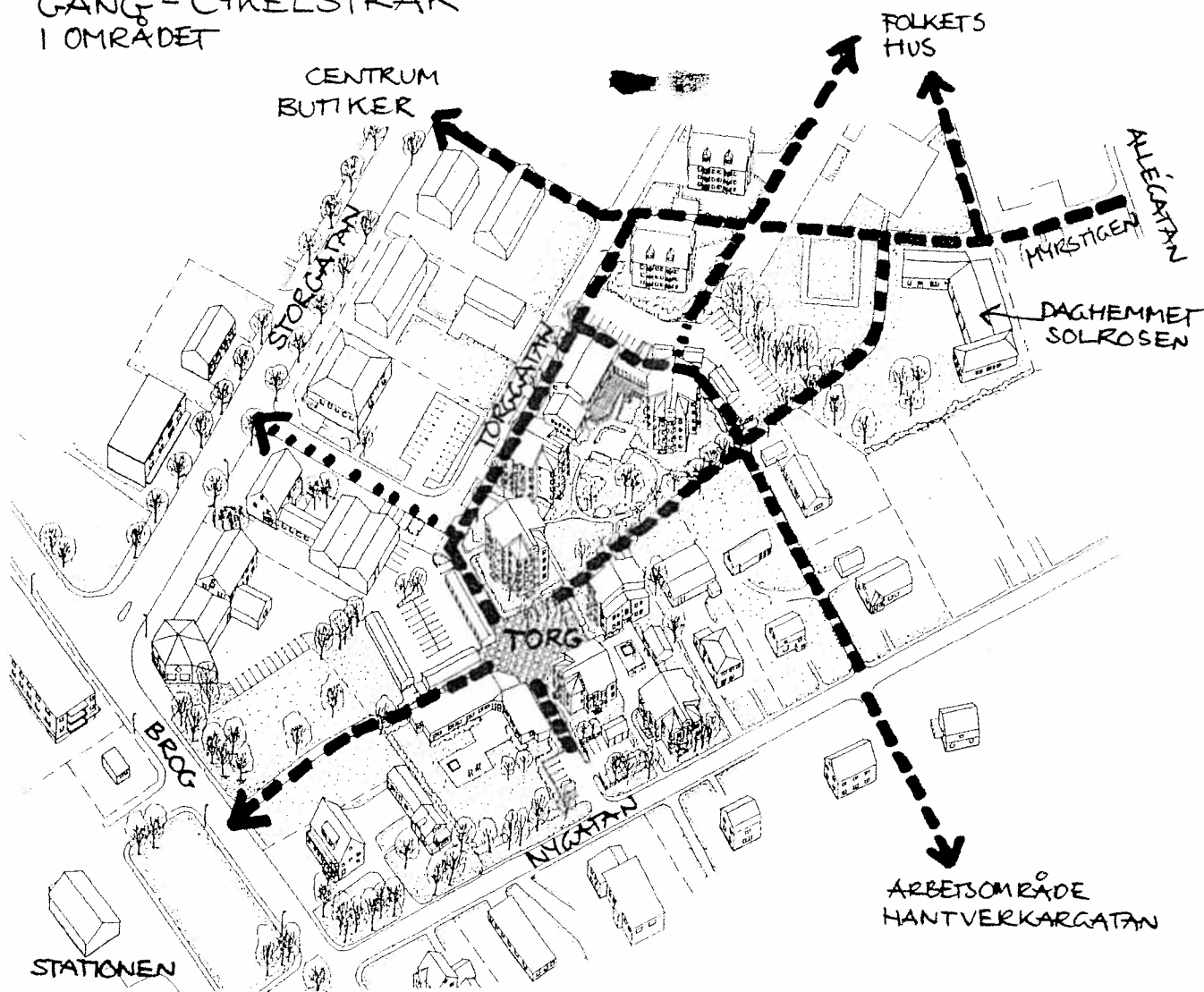
Förutom den nord-sydliga gång-cykelvägen i Fabriksgatans nuvarande läge planeras ett öst-västligt stråk som leder från det planerade torget västerut mot stationsparken och ansluts österut till befintliga vägar i parken nära "Solrosen". Förbi dagcentralen ansluts en gc-väg till befintlig väg söderut. Dessa har i planen avsatts som x-områden. De ingår i bostadsområdets tomt men skall hållas öppna för allmän gång- och cykeltrafik.

6.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

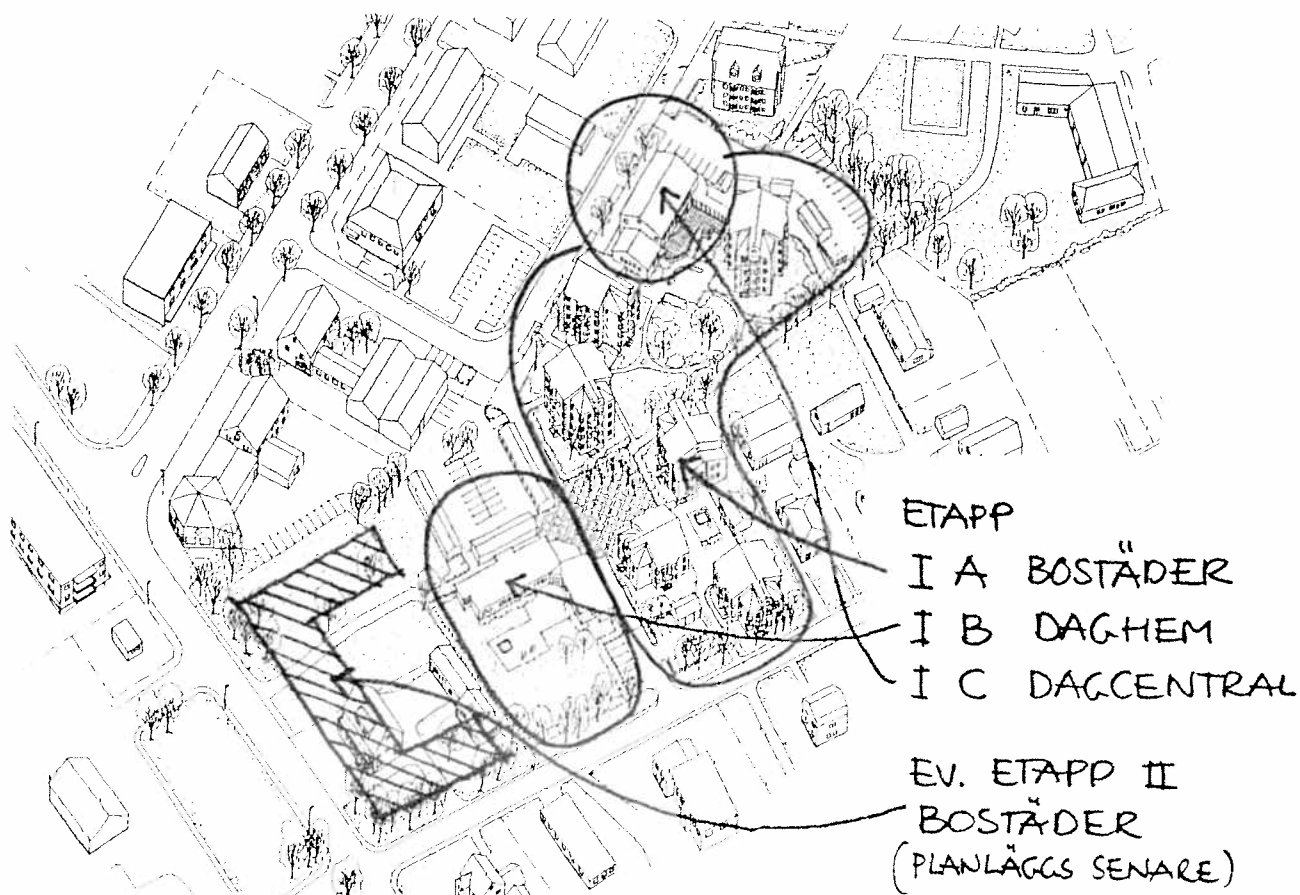
6.4.1 Vatten och avlopp

Områdets bebyggelse kan anslutas till befintliga va-ledningar inom pmrådet och i omgivande gator. De ledningar som finns i föreslagen kvartersmark får inte överbyggas och har skyddats genom att u-områden avsatts i planen. I området finns också kablar som innehåller teleledning för befintliga fastigheter.

GÄNG - CYKELSTRÅK I OMRADET



ETAPPINDELNING



6.4.2 Uppvärmning

Byggnaderna kommer att uppvärmas med vattenburen elvärme. Ett befintligt pannrum i Ebå-fastigheten kan användas som gemensam central för området. Med ett vattenburet system kan en anpassning till andra energikällor göras i framtiden.

6.5 ETAPPINDELNING

Etappindelningen framgår av bifogad karta. Byggnationen startar med bostadshusen eftersom lägenheter är det mest akuta behovet och fortsätter sedan med barndaghemmet och sist dagcentralen. Detta utgör etapp I och byggs troligen i ett "svep".

I en etapp II kommer tomten mot Brogatan att bebyggas. Eventuellt kommer den också att omfatta Stg 207 och 208 (Bladhs) om marklösen- eller samordningsfrågan då klarats. Denna etapp kommer att föregås av en detaljplan som troligen även omfattar Stg 203 (Wattströms) och Stg 204 (Jehréns).

6.6 PLANPROGRAMMET

Det program för områdets planering som godkändes av kommunstyrelsen i september 1987 har på några punkter inte följts:

1. Programmet förutsatte att en del av Snickerifabriken skulle byggas om till daghem. Kommunfullmäktige har senare beslutat att "Snicken" skall rivas.
2. Områdets disposition har förändrats något genom vidare bearbetning av stadsarkitektkontoret och av de arkitektkontor som deltagit i "konsultupphandlingstävlingen".
3. Programmets etapp III utmed Brogatan ingår inte i planförslaget på grund av att all mark inte inlösts.
4. Tidplanen har spräckts vilket innebär att byggstarten försenas några månader.

6.7 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden har satts till 5 år. Området skall bebyggas så snart som möjligt varför en längre tid är obehövlig.

7. REVIDERINGAR

Efter samrådsremissen har följande revideringar gjorts:

Barndaghemstomten för "Solrosen" i östra delen av området har utökats något genom att gångvägen i intilliggande park har rätats.

På stg 213 har beteckningen för uthus och garage i tomtens norra del tagits bort. Ägaren önskar ha möjligheten att ev stycka tomten för ytterligare ett bostadshus vilket planen nu medger. Utfart till Nygatan kan lösas med servitut på den befintliga vägen öster om tomten.

8 **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

En projektledning har utsetts för att svara för samordningen mellan de olika förvaltningarna vid planeringen av byggprojektet. Arbetsgruppen består av Erland Ullstad och Nils-Erik Wetterbratt stadsarkitektkontoret, Arne Håkansson och Gunnar Wieslander, AB Gislavedshus, Olle Andersson, socialkontoret, Rolf Georgsson, administrativa kontoret samt Mikael Fröler, tekniska kontoret. Utöver dessa har plantekniker Britt Benjaminsson och byråingenjör Bengt Ulander (fastighetsrättsliga frågor) från stadsarkitektkontoret deltagit i planarbetet. Byggnaderna projekteras av Arket Arkitekter, Halmstad, med Pontus Swan som ansvarig.

Stadsarkitektkontoret

Gislaveds kommun

Juni 1988



Nils-Erik Wetterbratt

Planarkitekt

Detaljplan för kv AUTOMATEN och SNICKAREN i Anderstorps centrum, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

Planens beteckning	A 69
Antagen av kf.	1988-09-22
Vunnit laga kraft	1988-10-14
Genomförande-	
tiden slut	1993-10-14

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 TIDPLAN

Tidplan för planprocessen framgår av bilaga 1.

Byggprojekteringen har startat och bygglovhandlingar kommer att vara klara i början av maj. Därefter kommer övrig projektering och upphandling att göras så att byggstart kan ske ca 1 oktober 1988.

1.2 GENOMFÖRANDETID

Eftersom det råder stor brist på både bostäder och daghemsplatser i Anderstorp kommer hela området att byggas så snart som möjligt. Genomförandetiden har därför satts till 5 år.

1.3 ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

Daghemmet Solrosen (stg 218) ägs av kommunen, och byggnaden förvaltas av sociala centralnämnden. Kommunfullmäktige beslutar om eventuell om- och tillbyggnad.

Kommunstyrelsen har uppdragit åt AB Gislavedshus att svara för övrig exploateringen i området. Gislavedshus skall bygga, äga och förvalta bostadshusen, dagcentralen och barndaghemmet "Snicken". Kommunen kommer att hyra dagcentralen och daghemmet för sociala centralnämndens verksamhet.

1.4 EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal bör upprättas mellan kommunen och AB Gislavedshus. I detta kan regleras marköverlåtelse, eventuell fördelning av exploateringskostnader, eventuell samordning och fördelning av skötselkostnader, samt andra initiativ och åtgärder som bör samordnas i ett avtal.

2. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

2.1 FASTIGHETSBILDNING

Tomten för daghemmet Solrosen utökas genom att en del av stg 192 Z fastighetsregleras över till Stg 218 (se bilaga 2).

Fastighetsreglering för Gislavedshus bebyggelse kan göras på följande sätt:

1. Gislavedshus köper Stg 210 av kommunen.
2. En fastighetsreglering görs genom att man till Stg 210 överför Stg 209, 211 och 192 L samt delar av Stg 192 Y, 192 Z och 461.
3. Tomten för daghemmet Snicken bildas genom att SI-området avstyckas från den nybildade Stg 210.

Genom att Torggatan breddas för en gc-väg överförs delar Stg 210, 192 L och 192 Y till allmän platsmark.

2.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I anslutning till Stg 203 (Wattströms) föreslås en gemensamhetsanläggning. Den omfattar ca 170 m² av Stg 203 och ca 200 m² av stg 209. Anläggningen utgörs av en asfalterad trafikyta som dels fungerar som infart till Jehréns och till Gislavedshus parkering, och dels ger den bättre utrymme för angöring till Wattströms lagerbyggnad. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är Stg 203 (Wattströms) Stg 204 (Jehréns) och Stg 210 (AB Gislavedshus). Gemensamhetsanläggningen bildas vid en förrättning varvid bestäms andelstal som anger hur kostnadsansvaret för utförande och drift skall fördelas bland deltagarna.

2.3 FASTIGHETSPLAN

För Stg 212 och 213 gäller fastighetsplan fastställd 1960-01-13. Den upphör att gälla när detaljplanen antas.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Det har ännu inte gjorts någon utredning om kostnaderna för att exploatera området.

I de fall då exploateringskostnaderna skall delas mellan flera parter bör det regleras i avtal.

4. TEKNISKA FRÅGOR

AB Gislavedshus har beställt en geoteknisk undersökning av grundförhållandena i området.

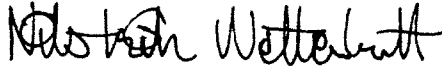
5. **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har gjorts av Nils-Erik Wetterbratt, stadsarkitektkontoret. Bengt Ulander på samma avdelning ansvarig för fastighetsbildningsfrågor och Mikael Fröler, tekniska kontoret ansvarar för samordnings- och avtalsfrågor.

Stadsarkitektkontoret

Gislaveds kommun

Juni 1988



Nils-Erik Wetterbratt

Planarkitekt

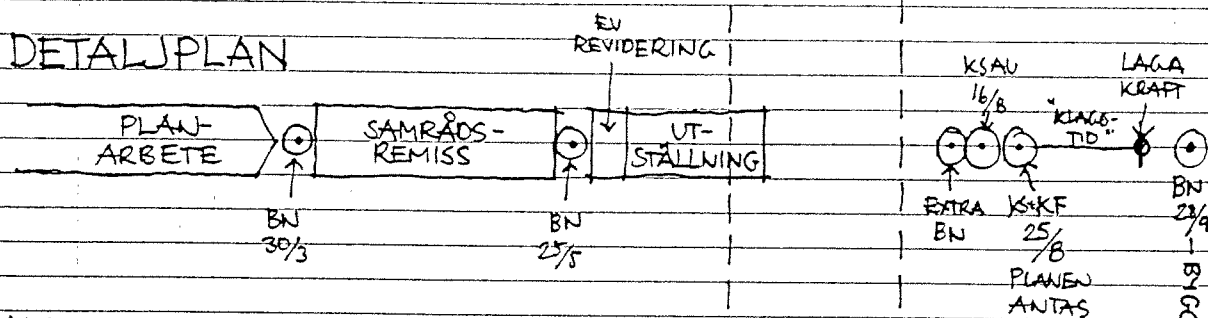
TIDPLAN KY AUTOMATEN O SNICKAREN, ANDERSTORP

1988

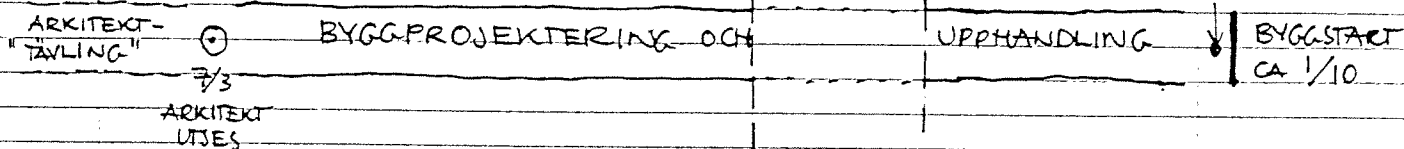
	FEBR		MARS		APRIL		MAJ		JUNI		JULI		AUG		SEPT		OKT		NOV		
VECKA	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46

SEMESTER

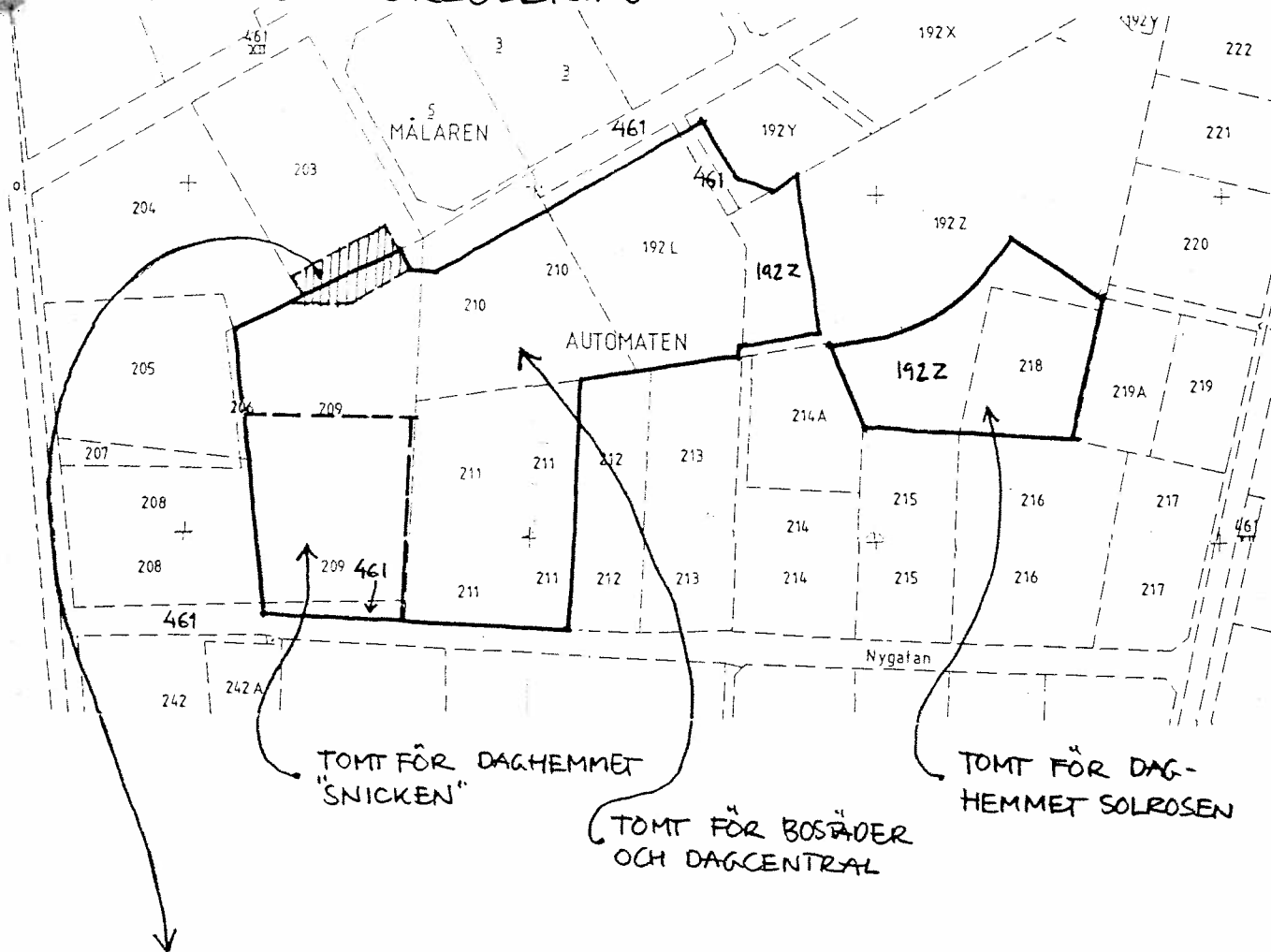
DETALJPLAN



HUSPROJEKTERING



FASTIGHETSREGLERING



GEMENSAMHETSANLÄGGNING

