

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN GÅRÖ 1:123
(TAPPERSHUSET) I GNOSJÖ KOMMUN



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Behovsbedömning

Upprättad: 2017-01-16

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Gnosjö kommun

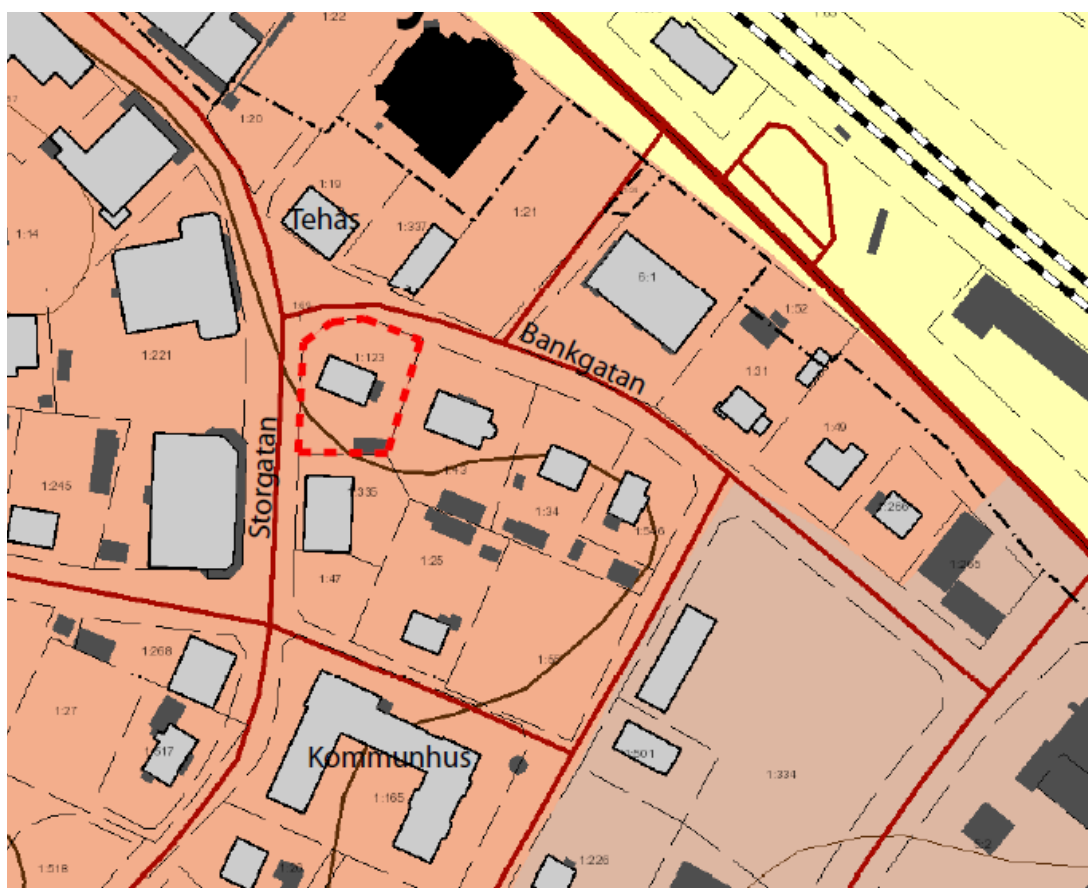
Detaljplanen handläggs enligt nya PBL (2015-01-01). Detaljplanen avses behandlas enligt standardförfarande.

Fastigheten Gårö 1:123 köptes av Fastighets AB Järnbäraren i december 2014. Fastigheten står nu tom och Fastighets AB Järnbäraren önskar att uppföra ett flerbostadshus i tre våningar på fastigheten. Gällande detaljplan medger endast bostad i upp till två våningar, därför behöver en ny detaljplan upprättas för fastigheten.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus i tre våningar med möjlighet för bostäder, handel, centrumverksamhet och kontor.

Planområdet är beläget i centrala Gnosjö i korsningen mellan Bankgatan och Storgatan. Planområdet innefattar en fastighet, Gårö 1:123.

Gårö 1:123 ägs av Fastighetsaktiebolaget Järnbäraren.



Röd streckad linje visar planområdet.

PLANPROCESSEN (standardförfarande)



Bildkälla: www.boverket.se

SAMRÅD

Ett förslag till detaljplan upprättas. Planhandlingarna skickas ut för samråd till berörda grannar, myndigheter, och till andra som berörs av förslaget.

UNDERRÄTTELSE OCH GRANSKNING

När samrådet är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid (granskningstid). Tiden för granskning ska vara minst två veckor. Berörda grannar myndigheter och andra som har intresse av förslaget remitteras och kan under utställningstiden lämna in sina synpunkter till kommunen.

Granskningsutlåtande

Ett granskningsutlåtande upprättas där inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras. Om planförslaget ändras väsentligt görs en ny granskning.

ANTAGANDE

Detaljplanen antas därefter av kommunfullmäktige.

Prövning

De som skriftligt framfört sina synpunkter under granskningsskedet men inte fått sina synpunkter tillgodosedda har rätt att överklaga beslutet hos Mark och miljödomstolen. Överklagandet sänds sedan till den instans som tagit beslutet. Överklagandetiden är tre veckor från det att beslutet anslogs.

LAGA KRAFT

Planen vinner laga kraft när tiden för överklagande gått ut och ingen har överklagat planen eller när länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva planbeslutet. I de fall då beslutet överklagats skall tvisterna lösas innan planen vinner laga kraft. När detaljplanen vunnit laga kraft kungörs det av kommunen i ortstidningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är Detaljplan för Gårö 1:10 m.fl. i Gnosjö tätort, laga kraft 1982-08-24. För planområdet anger detaljplanen handel samt i vissa fall bostäder i två våningar.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

För kommunen gäller Översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2015-06-25. Planen anger tätort för det aktuella planområdet.



*Utdrag ur gällande detaljplan för området.
Svart markering visar planområdet.*

Området berörs även av Fördjupad översiktsplan för Gnosjö tätort antagen av kommunfullmäktige 1995-10-26. Fördjupningen behandlar inte tätortens centrum.

Gnosjö centrum behandlas i den fördjupade översiktsplanen "Vision Gnosjö centrum", antagen av kommunfullmäktige 2008-04-24. Planen anger bostäder för aktuellt planområde.



Utdrag ur illustration tillhörande Vision Gnosjö centrum. Röd markering visar planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

På fastigheten har det funnits en vit tegelbyggnad från 1950. Byggnaden har använts för bostadsändamål och för verksamheter. Tidigare har en tatueringsstudio bedrivit sin verksamhet i fastigheten. Byggnaden revs i december 2015.



Tidigare byggnad på Gårö 1:123

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Jönköpings Läns Museum gjorde 1980 en kulturhistorisk bebyggelseinventering i Gnosjö kommun. Gårö 1:43 och Gårö 1:19 som gränsar till planområdet bedöms då som kulturhistorisk intressant och värd att skydda.

Gårö 1:43 – Vackert gult trähus. Det är angeläget att husets stil ej förvanskas vid om- och tillbyggnader. Huset är ett bostadshus med en butik, Evelyns mode och hemslöjd, i bottenplan.



Gårö 1:43

Gårö 1:19 – Affärs- och bostadsfastighet från omkring 1900. Uppförd av trä i två våningar med grå liggande och stående fasspontpanel med vita och blå detaljer. Indraget entréparti. Tvåkupigt taktegel.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Området anses inte vara av särskilt kulturhistoriskt värde.



Gårö 1:19

VATTEN

Ett genomförande av detaljplanen innebära att områdets hårdgjorda ytor ökar. Fastighetsägare ansvarar för att dagvatten från enskilda tomter infiltreras inom fastigheten.

MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

VÄGAR OCH TRAFIK

Vägnät

Planområdet gränsar i norr till Bankgatan och i väster till Storgatan.

Järnväg

Cirka 130 meter från fastigheten går Kust- till kustbanan. Järnvägen är riksintresse för kommunikationer. Kust- till kustbanan är en transportled för farligt gods.

Parkering

Utmed Storgatan finns 14 st. parkeringsplatser. På andra sidan av Storgatan finns en parkeringsyta och ett parkeringsgarage. Norr om Bankgatan vid Hotellplan finns en parkeringsyta med plats för 24 st. bilar.



Parkeringsyta vid Hotellplan, norr om Bankgatan



Parkeringsyta väster om Storgatan



Parkeringsplatser utmed Storgatan

Buller

Planområdet ligger i centrala Gnosjö. Det är främst trafik på Bankgatan och Storgatan som påverkar ljudnivån i området. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer påverka bullersituationen i framtiden i någon nämnvärd utsträckning. God boendemiljö bedöms kunna säkerställas både för befintliga samt nya bostäder.

Riskbedömning

Då planområdet ligger i närheten av järnvägsspåret finns det en risk att människor och bebyggelsen påverkas om en olycka skulle ske på järnvägen. Kommunen bedömer inte att närheten till järnvägen påverkar detaljplanen i sådan utsträckning att några utredningar kring riskerna behöver utredas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till området.

El- och teleledningar, bredband

El- och teleledningar finns utbyggda i området liksom möjlighet till bredbandsanslutning.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse i närheten till planområdet består av 2-3 vånings hus med en blandning av bostäder och verksamheter. De flesta byggnaderna har tegelfasader. Gårö 1:19 och Gårö 1:43 är dock gamla trähus.



Gårö 1:19, bostäder och TeHås.



Gårö 1:335, bostäder och Ur & Guld.



Gårö 1:21, bostäder, Swedbank, Sol och Hår m.fl.



Gårö 1:123 med byggnaden som nu är riven.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Bostäder

Hela planområdet får användas till bostadsändamål. En kombinerad byggnation med handel, centrumverksamhet eller kontor i bottenplan och bostäder i de två övre planen är tänkbar.

Centrum

Hela planområdet får användas till centrumfunktion. Med centrumfunktion menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på andra sätt vara lätt att nå för många människor. Hit hör bland annat butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restauranger hotell osv.

Kontor

Hela planområdet får användas till kontor. Till begreppet kontor räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltäta verksamheter med liten varuhantering.

Handel

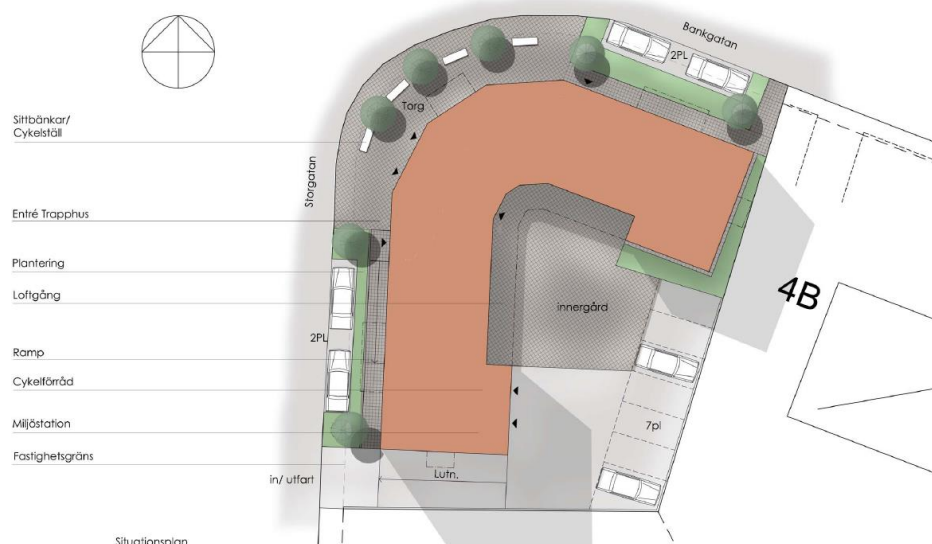
Hela planområdet får användas till handel. Begreppet handel omfattar all slags köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Även service och hantverk av olika slag ryms inom begreppet handel så som, skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsbyrå, restaurang m.m.

Byggnadsutformning

Planförslaget tillåter byggnad med en högsta nockhöjd på +189 m över nollplanet. Byggnadsarean får högst utgöra 50 % av fastigheten.

Parkering och infart/utfart

Parkeringar för de boende anordnas inom fastigheten och i övrigt anses parkeringsbehovet vara tillgodosett eftersom det i anslutning till planområdet finns flera parkeringsalternativ.



Skissförslag framtaget av Accent Arkitekter



Skissförslag framtaget av Accent Arkitekter

KONSEKVENSER

Byggrätten på fastigheten ökar vilket gör att en större del av fastigheten kan tas i anspråk för en ny byggnad. Stadsbilden kan komma att ändras vid utbyggnad enligt planen. En utbyggnad enligt planen med verksamheter i bottenplan och bostäder i två våningar anses bidra till ett mer levande och attraktivare centrum. Det är en centralt belägen fastighet som i och med det nya planförslaget möjliggör för en mer stadsmässig utformning av centrum. Den nya byggnaden skiljer sig inte nämnvärt från redan befintliga flerbostadshus. Den nya byggnaden kan påverka utsikten för intilliggande fastigheter och i viss mån kan sol- och skuggförhållandena förändras. Den nya planen innebär att nya bostäder och lokaler kommer uppföras vilket kan bidra till en något ökad trafik inom området. Planen bedöms dock inte medföra några betydande negativa konsekvenser för intilliggande fastigheter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Mars- april 2016	Samråd
November 2016	Granskning
Januari 2017	Antagande av fullmäktige
Februari 2017	Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Arbetsorganisation

Detaljplanen tas fram av Gnosjö kommun.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattas inte av någon allmän platsmark.

Vatten och spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt inom planområdet.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras inom fastigheten.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsbildning och konsekvenser

Eventuell fastighetsbildning söks av exploatören/markägaren. Ansökan om lantmäteriförrättning sker hos Lantmäterimyndigheten i Jönköping.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Plankostnader

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen bekostas av Fastighets AB Järnbären.

Fastighetsbildning

Kostnader för eventuell fastighetsreglering bekostas av exploatören.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Parkering

Parkeringar för de boende anordnas inom fastigheten och i övrigt anses parkeringsbehovet vara tillgodosett eftersom det i anslutning till planområdet finns flera parkeringsalternativ.

Ledningar

Området försörjs av kommunalt vatten och avlopp. El – och teleledningar finns utbyggda i området. Inga försörjningssystem för området planeras att byggas ut eller förändras på grund av planens genomförande.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras inom fastigheten.

Luft och buller

Luft- eller bullerutredning behöver inte göras med anledning av den planerade byggnationen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Emelie Alsén
Planarkitekt

