

Detaljplan för KV. SKOGSBÄCKEN m.fl., Henja 4:8 i Gislaveds tätort, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

Upprättad i februari 1990.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge plats för 28 villatomter. Tomterna är ca 900 m² och får bebyggas med fristående, källarlösa hus i 1-2 våningar.

PLANDATA

Planområdets läge

Området ligger i nordöstra delen av Gislaved ca 2 kilometer gångavstånd från centrum. Det avgränsas i söder och öster av Malmbäcken, i väster av Holmengatan och i norr av en kraftledning. Området delas på mitten av Holmengatan vilket gör området lämpligt att bygga i 2-etapper.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Gislaveds kommun samt till en mindre del av delägarna till samfälligheten Henja s:1.

Areal

Planområdets totala areal är ca 5,7 ha.

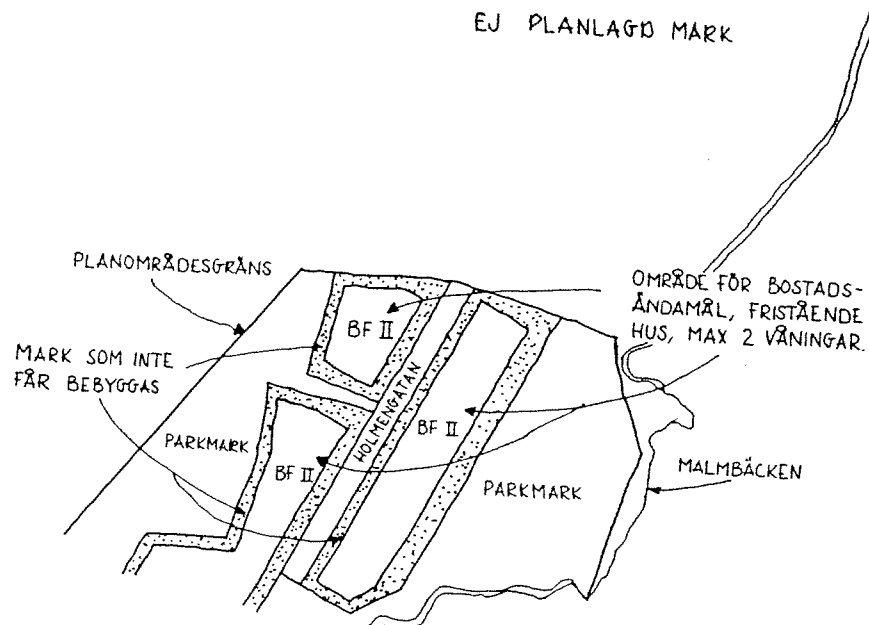
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

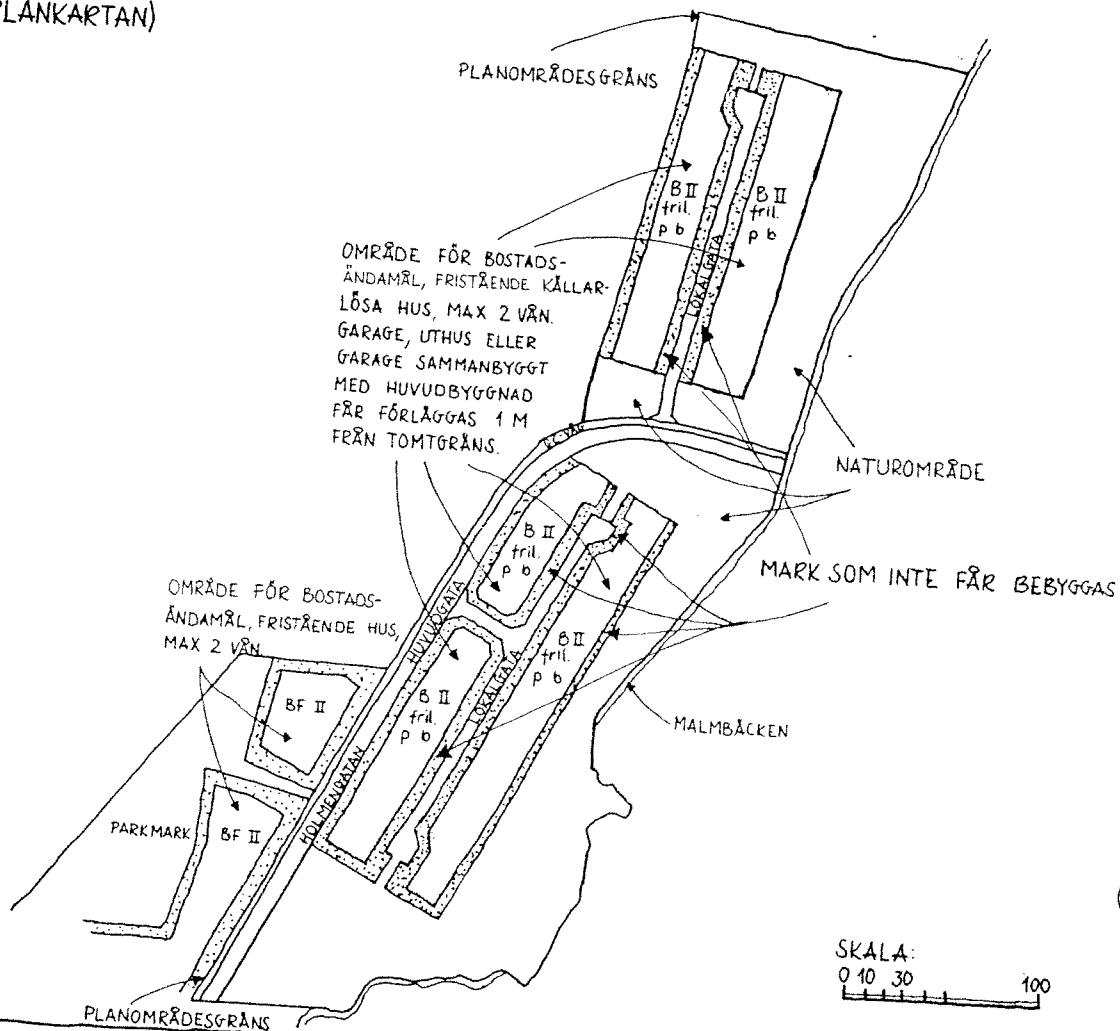
En fördjupad översiktsplan för Gislaveds tätort antogs av kommunfullmäktige 1989-02-23. I planen har området avsatts för friliggande bostäder.

GÄLLANDE STADSPLAN

FASTSTÄLLD 1958-12-19



FÖRSLAG (SE ÄVEN PLANKARTAN)



Detaljplaner

För delar av det aktuella planområdet gäller stadsplan fastställd 1958-12-19. Här är kv. Skogsbäcken avsatt för bostäder i 2 våningar. Övrig mark är icke planlagd mark.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 1989-11-29 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan för kv. Skogsbäcken m.fl. och att planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande.

Planprogram

Något skrivet planprogram för området finns inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Vegetationen i området består i huvudsak av tallskog med inslag av gran och björk. Utmed Malmbäcken har på västra sidan ett 14 meter brett bälte kalhuggits där sand har lagts vid omgrävning av bäcken.

Marken består av sandig mo. Grundläggningsförhållandena inom större delen av området kan betecknas som goda. Grundläggning av hus kan ske på normalt sätt på plattor. Radonförekomsten är låg i området enligt undersökning i december 1989 av Statens Geologiska Institut. Den relativt höga grundvattennivån medger dock inte källare. En översiktlig grundundersökning har utförts av VIAK AB 1972. Undersökningen berörde dock enbart planområdet i ett fåtal punkter varför en kompletterande grundundersökning har beställts.

Länsmuséet har gjort en inventering av området. Vid inventeringen påträffades inga fornlämningar i området.

Bebyggelse

Någon bebyggelse finns inte inom planområdet.

BEBYGGELSE, BOSTÄDER

Villaområdet omfattar totalt en yta på ca 2,7 ha och rymmer 28 tomter. Tomterna får en yta på ca 900 m². Villorna uppföres som källarlösa, fristående hus i en till två våningar med en taklutning på minst 14°. Garage som uppförs skall också ha en minsta taklutning av 14°.

Naturmiljö

Planområdet omges till största delen av naturmark. Norrut ligger nästan obegränsade friitor. Öster om området rinner Malmbäcken som är omgrävd till ett stort dike. Området mellan diket och villatomterna kommer att bibehållas som naturmark. I detta område finns en del promenadstigar och skidspår vilka avses bibehållas utanför villatomterna och en uppsnyggning av närområdet kommer att

göras. På ett ställe (där det omgrävda diket nu slutar) gör bäcken en sväng in mot villatomterna. En smal passage mellan bäckravinen och de planerade villatomterna möjliggör dock att man kan ta sig fram på den befintliga promenadstigen. Skulle Malmbäcken på sikt ändra sitt lopp, eller om det av andra skäl anses olämpligt att gångstigen ligger kvar, kan den omlokaliseras antingen genom ny spång över bäcken eller eventuellt genom omgrävning av denna.

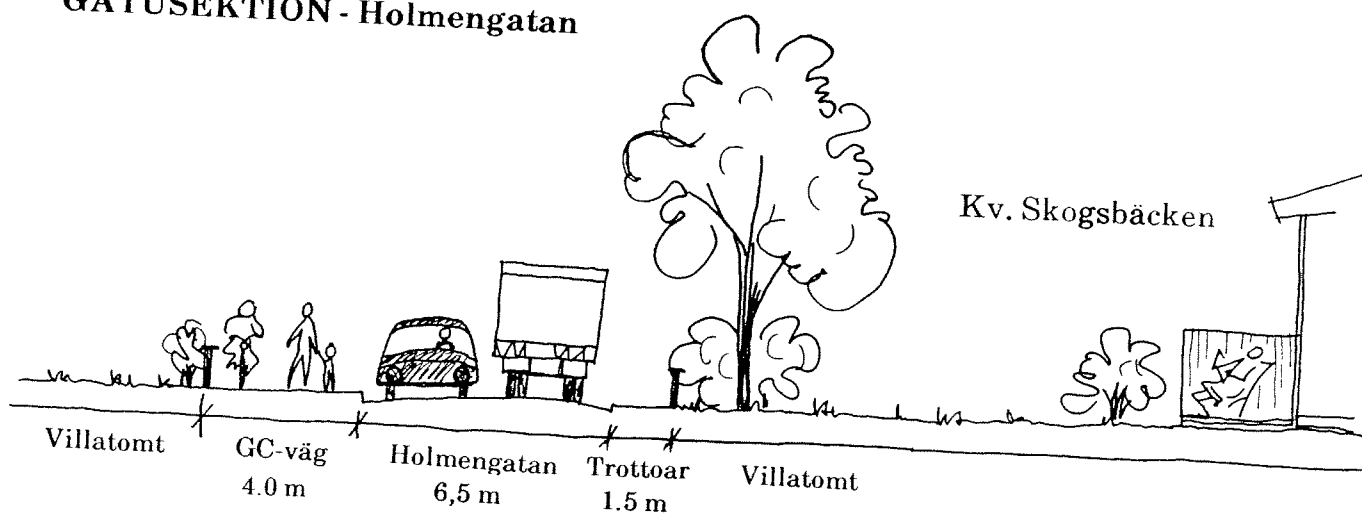
FÖRÄNDRINGAR

Gator och trafik

Bil

Till området kommer man från Anderstorpsvägen (Rv 27) via Holmengatan. I framtiden kommer Holmengatan och Odengatan att byggas ihop vilket kommer att göras när Henja etapp IV byggs ut. Från Holmengatan leder två nya lokalgator, Skogsbäcksgatan och Diamantgatan in i området. Dessa avslutas med vändplatser.

GATUSEKTION - Holmengatan



Buss

I översiktsplanen redovisas vid Holmengatan en busshållplats strax nedanför infarten till Skogsbäcksgatan

Gång- och cykel

En gång- och cykelväg byggs utmed Holmengatans västra sida från Marielundsgatan upp mot Odengatan. Trottoar byggs utmed Holmengatans östra sida. Till omgivande naturmark ordnas naturliga passager och gångförbindelser. Ett övergångsställe bör göras vid denna södra delen av Holmengatan för att förbättra trafiksäkerheten för dem som väljer ingång vid Skogsbäcksgatan från söder.

Teknisk försörjning

Området ansluts till det kommunala VA-nätet i Holmengatan. Nya VA-ledningar byggs ut i Skogsbäcksgatan och vidare norr ut i Diamantgatan. Gatuutbyggnaden för etapp I beräknas starta hösten 1990.

Anslutningspunkter för VA ordnas vid respektive villatomt.

Tekniska kontoret upprättade 1990-02-02 en kostnadskalkyl över gatu-, VA-utbyggnaden (se genomförandebeskrivningen).

Enligt AB Gislaveds Elverk innebär det ökade effektbehovet att en ny nätstation måste byggas. Stationens slutliga läge är ännu ej fastställt.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Med den efterfrågan på småhustomter som nu råder beräknas området räcka i 3 år. En genomförandetid på 10 år har ändå ansetts lämplig eftersom området byggs i 2 etapper och man inte vet tidpunkten för etapp 2. Genomförandetiden räknas från det datum planen vinner laga kraft.

Miljökonsekvenser

Genom förslaget tillförs 28 nya villatomter. Områdets läge har ur miljösynpunkt för- och nackdelar.

Till fördelarna hör närheten till stora friytor, etablerade strövområden, Nissans dalgång och Malmbäcken.

Till nackdelarna hör det relativt höga grundvattnet. Dagvattnet kan ej heller infiltreras utan måste gå via dagvattenledningar till Nissan.

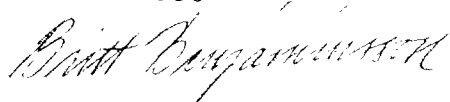
En elledning finns också längst i norr. Elektriska magnetfälts effekter på människan har diskuterats flitigt med olika resultat varför planförslaget har fått en skyddszon på 30 meter. Säkerhetsavståndet för nedfallande ledning är dock endast 5 meter.

Holmengatan och Odengatan kommer troligen i framtiden att byggas ihop. Detta kommer att medföra ökad trafik, buller och luftföroreningar för villatomterna närmast Holmengatan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
Februari 1990



Britt Benjaminsson
Planingenjör

Planförslaget är reviderat enligt Byggnadsnämndens beslut 1990-04-25.

Detaljplan för KV. SKOGSBÄCKEN m.fl., Henja 4:8 i Gislaveds tätort, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

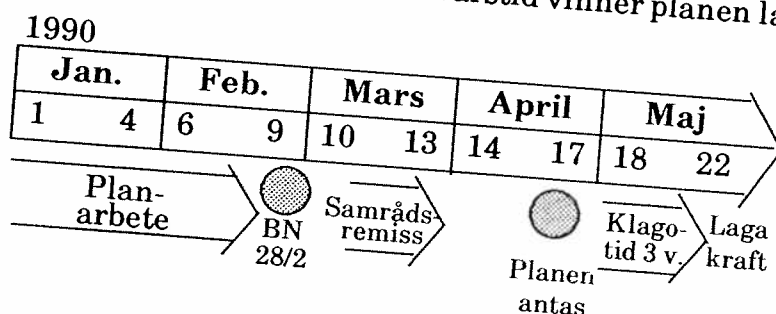
1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Tidplan

Byggnadsnämnden beslutade 1989-11-29 att uppdraga åt stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för kv. Skogsbäcken m.fl. samt att planarbetet skall bedrivas med 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 mars 1990. Planen kan därefter antas av byggnadsnämnden i maj 1990. Efter 3 veckors besvärstid vinner planen laga kraft.



1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 10 år, eftersom området är indelat i 2 etapper och tidpunkten för etapp 2 är oviss.

1.3 Kostnader

Gislaveds kommun står för planläggningskostnaden samt ansvarar för utbyggnade och framtida drift av vatten- och avloppsanläggningar i gatumark. Kommunen anlägger och bekostar även lekplatsen liksom eventuellt framtida omlokalisering av gångstigen.

Gislaveds Elverk AB ansvarar för nybyggnad och drift av anläggningar och ledningar för eldistributionsnätet inom planområdet.

2. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

2.1 Fastighetsbildning

Gislaveds kommun äger all mark inom planområdet, med undantag av samfälliga vägmärken s:1. Avtal angående överföring av vägmärken skall om möjligt tecknas med delägarna innan planen antas. Avtalet fullföljs genom fastighetsbildning när antagande beslutet vunnit laga kraft.

Genom området löper en enskild utfartsväg. *Stockholms vägsamfällighet* ansvarar för väghållningen. Utbyggnaden av planområdet innebär ändring av vägsamfällighetens verksamhetsområde. Omprövning av tidigare förrättningsbeslut, som ligger till grund för vägsamfällighetens verksamhet, kan erfordras.

Villatomterna avstyckas i samband med tomtförsäljning. Vid avstyckning skall särskilt upmärksammas att planen tolkas så att kv. Bäckén avgränsas mot Malmbäcken på ett sätt som innebär att en passage om minst 2 meter behålles.

Gislaveds kommun ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

3.1 Bedömning av ekonomiska konsekvenser för kommunen:

Kostnader:

VA-ledningar och serviser inom planområdet	1 488 000:-
Gatubyggnadskostnad inkl. gång- och cykelväg	966 000:-
Belysning, gallring m.m.	286 000:-
Summa kostnader	2 740 000:-

Intäkter:

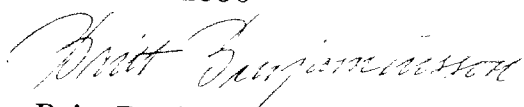
Tomtförsäljning, villor	1 935 000:-
VA-avgifter	1 146 000:-
Summa intäkter	3 081 000:-

Utöver angivna kostnader tillkommer kostnad för framställning av grundkarta, planarbete, projektering, grundundersökning, ev. omgrävning av Malmbäcken, fastighetsbildning avseende överföring av samfällid vägmark och eventuellt omprövningsförrättning för vägsamfälligheten. Dessutom tillkommer värdet av råmarken.

4. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har gjorts av Britt Benjaminsson, stadsarkitektkontoret och Erling Enochson, mark- och exploateringsavdelningen. Kostnadskalkyl för gatu- och VA har gjorts av Rune Persson, tekniska kontoret.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
Februari 1990



Britt Benjaminsson
Planingenjör

Planförslaget är reviderat enligt Byggnadsnämndens beslut 1990-04-25.