

Antagen KF	1996-11-28
Laga kraft	1996-12-29
Genomförande tidens slut	2001-12-28
	A 75



**Detaljplan för del av
Kv. SNICKAREN etapp II,
Anderstorp 9:326 m.fl fastigheter i Anderstorps
centrum, Gislaveds kommun, Jönköpings län.**

OKTOBER 1996

GISLAVEDS KOMMUN
Byggnadsnämndskontoret

Sven-Olof Nilsson
Stadsarkitekt

Läsanvisningar

För att lättare förstå plandokumentet och alla de turer som gjorts kring den här detaljplanen så bör man först läsa det tilläggsutlåtande som finns på sid 25. Det förklarar bl.a. att planen varit utställd två gånger varvid det finns olika utställningsutlåtanden etc.

Sidorna 11-24 skall man endast läsa om man vill ha information om hur det äldre planförslaget växt fram (samråd-utställning). I övrigt är plandokumentet reviderat i alla avseenden.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

sidnr.

<u>Planbeskrivning</u>	1
Sammanfattning	1
1.0 Handlingar	2
2.0 Planens syfte och huvuddrag	2
3.0 Plandata	3
3.1 Läge	3
3.2 Areal	3
3.3 Markägoförhållanden	3
4.0 Tidigare ställningstaganden	4
4.1 Översiktliga planer	4
4.2 Detaljplaner	4
4.3 Bostadsförsörjningsprogram	4
4.4 Planprogram	4
4.5 Övriga kommunala beslut	5
5.0 Övrigt	5
5.1 Geotekniska förhållanden	5
5.2 Mark och vegetation	5
5.3 Fornlämningar och byggnadsminnen	5
6.0 Planens innehåll	5
6.1 Bostäder	5
6.2 Handel	6
6.3 Offentlig service	6
6.4 Skyddsrum	6
7.0 Gator och trafik	6
7.1 Gång- och cykelstråk	6
7.2 Parkering	6
8.0 Teknisk försörjning	7
8.1 Vatten och Avlopp	7
8.2 Värme	7
8.3 El	7
8.4 Avfall	7

9.0 Miljökonsekvenser	8	
9.1 Störningar	8	
9.2 Radon	8	
10.0 Administrativa frågor	8	
11.0 Medverkande tjänstemän	8	
<u>Genomförandebeskrivning</u>	9	
Organisatoriska frågor	9	
Fastighetsrättsliga frågor	9	
Ekonomiska frågor	10	
Tekniska frågor	10	
Medverkande tjänstemän	10	
<u>Samrådsredogörelse + bilagor</u>	11	
<u>Utställningsutlåtande + bilagor</u>	19	(se läsanvisningen)
Utlåtande (första utställningen) 92-04-03	19	
Utlåtande (tillägg) 96-06-20	25	
Utlåtande (efter förnyad utställning) 96-10-02	26	
Sent inkommet yttrande	35	
<u>Planprogram</u>	36	
<u>Fastighetsförteckning</u>	41	

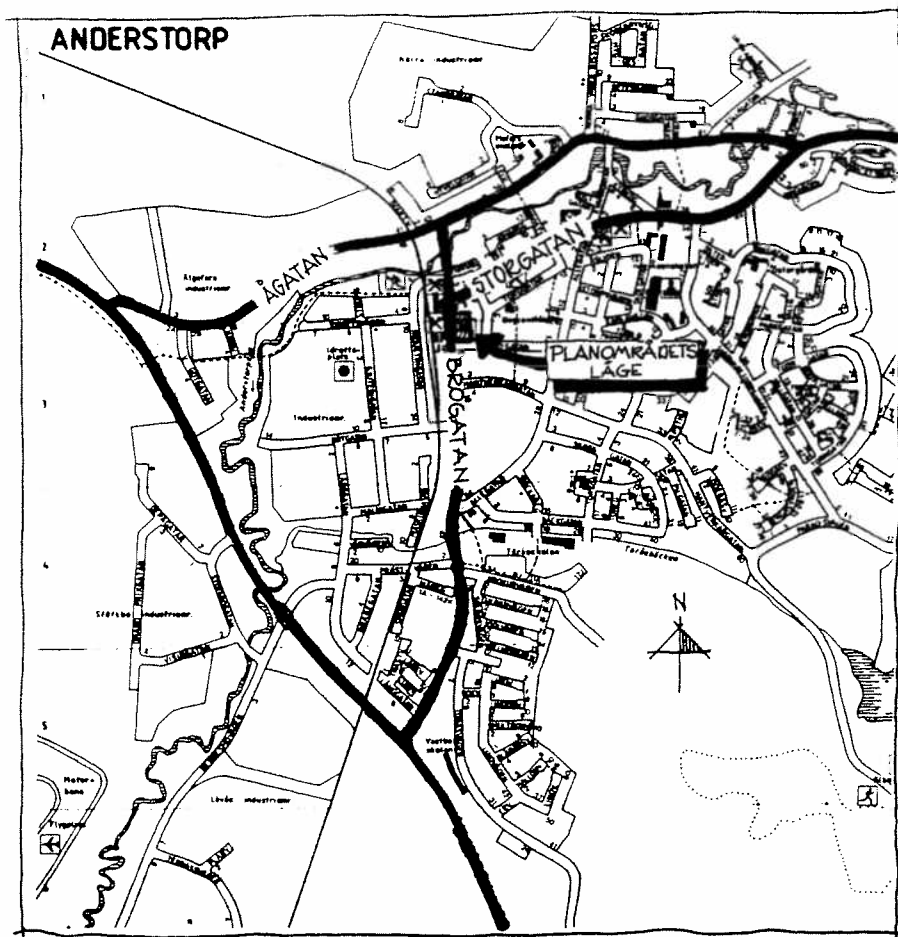
Grundkarta

Illustration

Plankarta + planbestämmelser

Så här görs en detaljplan

Detaljplan för del av Kv. SNICKAREN etapp II, Anderstorp 9:326 m.fl fastigheter i Anderstorps centrum, Gislaveds kommun, Jönköpings län.



Sammanfattning

I det aktuella området, mitt emot stationsområdet i Anderstorp, planerar AB Gislavedshus att bygga ett 30-tal lägenheter. Främst mindre tvårumslägenheter men också någon mindre fyrrummare.

För att bygglov skall kunna ges för den planerade bebyggelsen måste den gamla stadsplanen, som endast tillåter en kombination av bostäder och handel i två våningar ersättas av en ny detaljplan enligt Plan- och Bygglagen. Vid planläggningen har områdets lämplighet för centrumverksamheter och bostäder utretts och utfarts och parkeringsfrågan för området lösts.

Den nya planen tillåter bostadsbebyggelse i högst 3 våningar. Bygggrätten är fördelad längs fastighetsgränsen utmed Brogatan, Nygatan och Arvids bokhandel. Parkeringar till bostäderna löses inom fastigheterna och längs Brogatan. Utfartsförbud råder längs Brogatan och början på Nygatan.

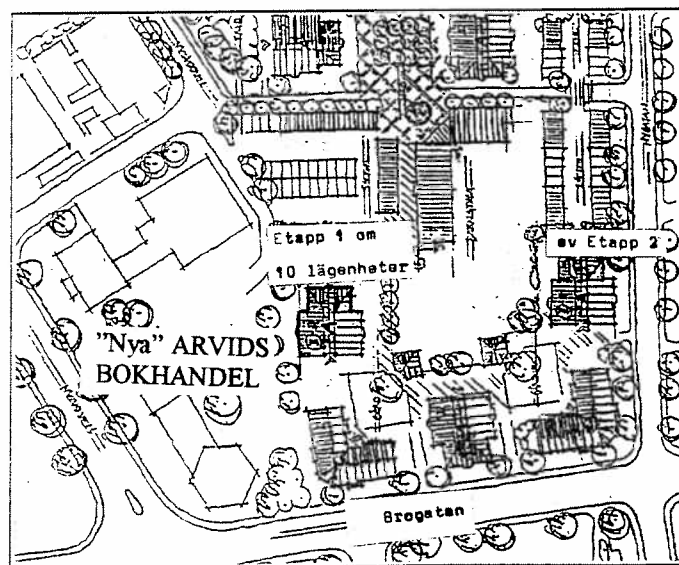
PLANBESKRIVNING

1.0 Handlingar

- Sammanfattning
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsmaterial
- Plankarta med bestämmelser

2.0 Planens syfte och huvuddrag

I det aktuella bostadsområdet planerar AB Gislavedshus att bygga ca 30 bostadslägenheter. Främst mindre tvårumslägenheter men också någon mindre fyrrummare. Antalet huskroppar beräknas bli 4-5 stycken. Området byggs ut etappvis med en första etapp om ca 10 st lägenheter i den nordvästra delen av området. De första bostäderna beräknas vara inflyttningsklara någon gång under slutet av 1997.



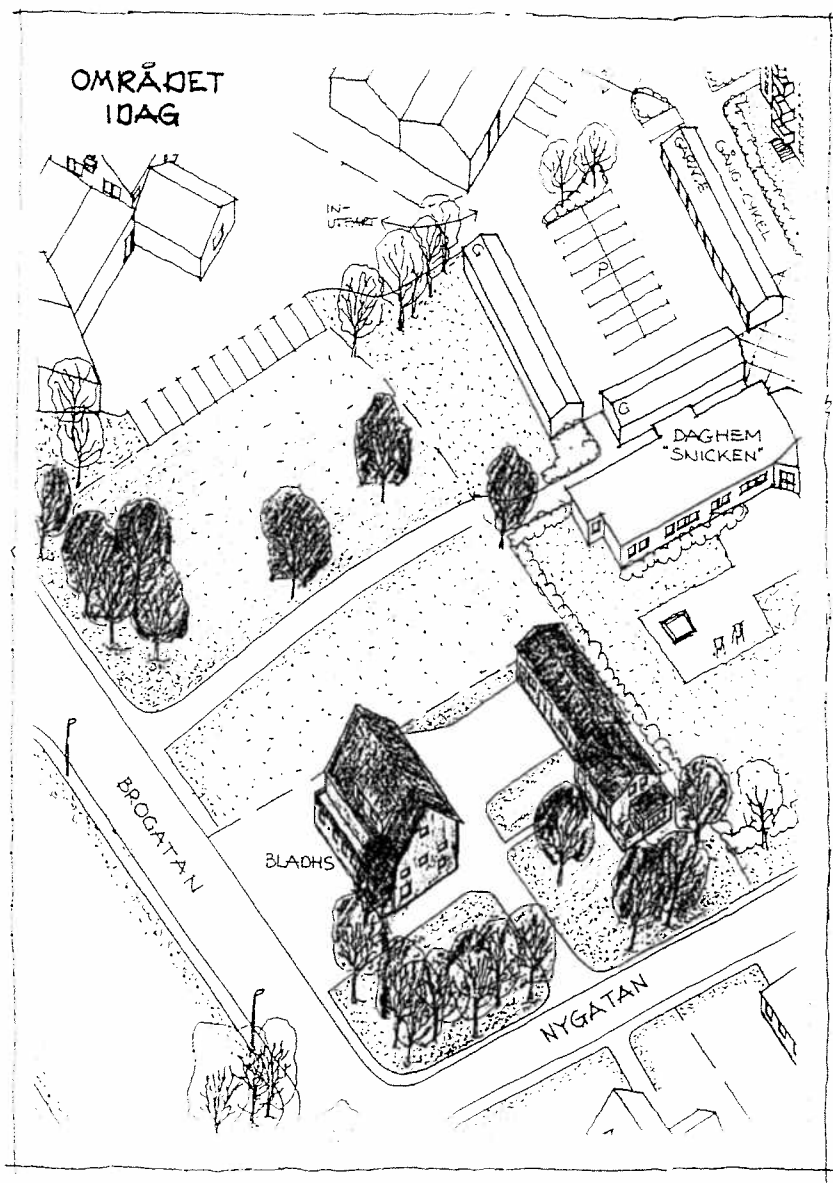
Etappvis byggnation.

För att bygglov ska kunna ges för den planerade bebyggelsen måste den gamla stadsplanen, som endast tillåter en kombination av bostäder och handel i två våningar ändras till en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen. AB Gislavedshus vill nämligen bygga huskropparna i fyra våningar. Området och närmiljön är dock inte lämpade för 4 våningar därför tillåter den nya planen bostadsbebyggelse i högst III våningar. Byggrätten är fördelad längs fastighetsgränsen utmed Brogatan, Nygatan och Arvids bokhandel. Parkeringar till bostäderna skall huvudsakligen lösas inom fastigheterna. Utfartförbud råder längs Brogatan och i korsningen med Nygatan.

3.0 Plandata

3.1 LÄGE

Planområdet ligger i Anderstorps centrum mitt emot stationsområdet strax väster om Kv. Automaten och Snickaren. Snickaren var den första byggnadsetappen för området. Området avgränsas av Brogatan i väster och av Nygatan i söder. I planområdet ingår före detta Bladh's konditori som kommunen införskaffat för att bebygga med bostäder.



3.2 AREAL

Planområdets totala areal är 6 533 m² varav 2 525 m² är tillåtet att bebygga.

3.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunens respektive AB Gislavedshus markinnehav framgår av bifogad fastighetsförteckning. Övrig mark i denna del av centrum ägs till största delen av privatpersoner eller andra företag.

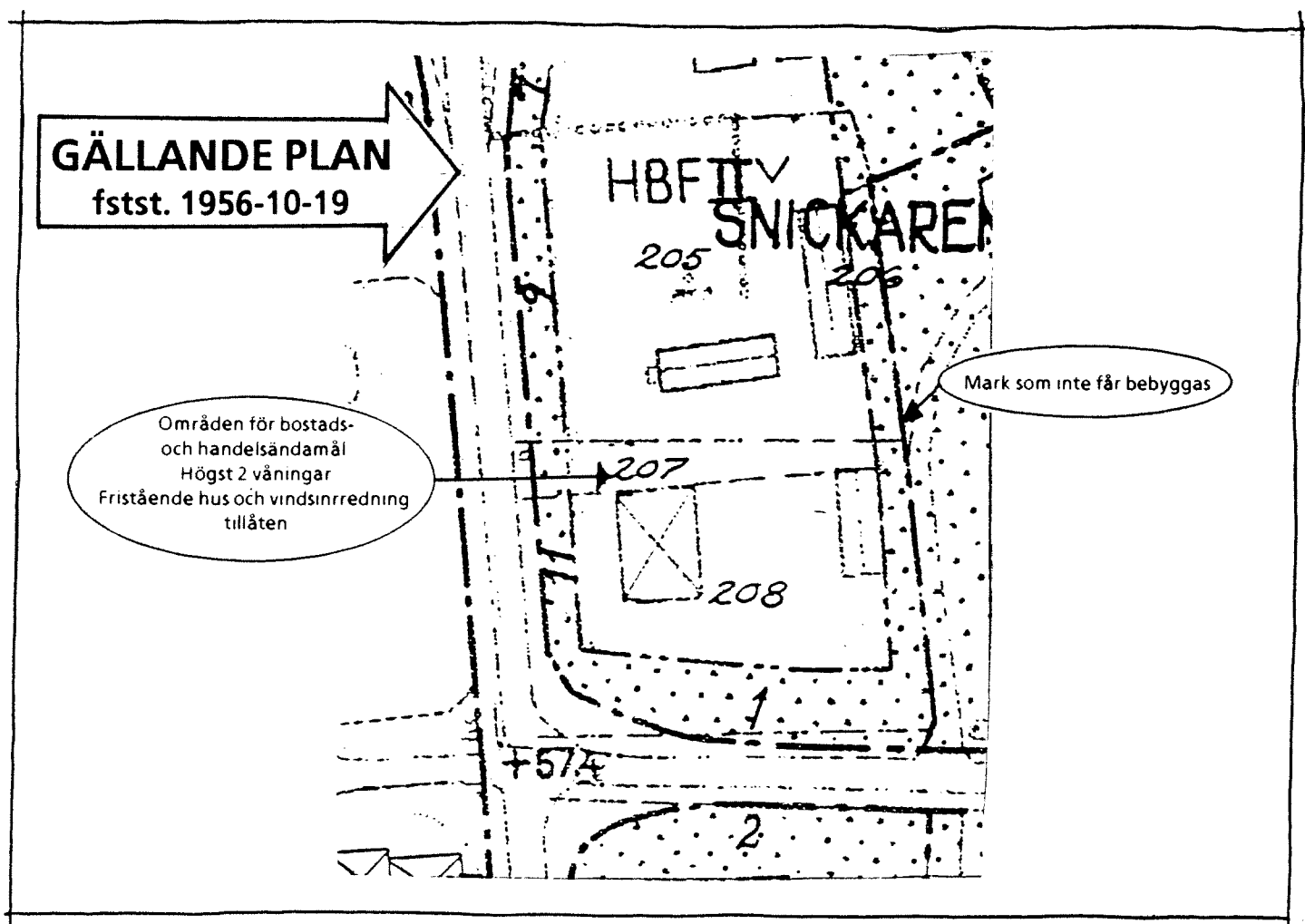
4.0 Tidigare ställnings- taganden

4.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER
I kommuns översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 1990-06-16 anges nya riktlinjer för områdesplanen över Anderstorp. Områdesplanen som är antagen 1979-11-22 upphävs och ersätts med bl.a nedanstående riktlinjer.

"I centrala delar av tätorten bör eftersträvas att bostadsbebyggelsen förtätas och tillkommande handel och annan centrumverksamhet förläggs i gatuplanet mot Brogatan och Storgatan."

4.2 DETALJPLANER

I området gäller en äldre stadsplan fastställd 1956-10-19. Tomten är planlagd för handel och bostäder. Tillåtet antal våningar är satt till 2.



4.3 BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I KBP 1990-1994 anges att området skall bebyggas med 35 hyreslägenheter under året 1992.

4.4 PLANPROGRAM

Ett program för planeringen av Kv. Snickaren godkändes av kommunstyrelsen i september 1987. I planprogrammet anges förutsättningar, mål och tidplan för planarbetet samt disposition och etappindelning av området.

4.5 ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Kommunen har tidigare förvärvat fastigheten Anderstorp 9:326. Kommunstyrelsen anser att det är lämpligt att Gislavedshus AB förvaltar hela området och bostadsbolaget har därför fått i uppdrag att exploatera området.

AB Gislaved har av Kommunstyrelsen fått tillstånd att förvärva 2 400 m² av kommunens mark på fastigheten Anderstorp 9:326. AB Gislavedshus för över marken till fastigheten Anderstorp 9:330 (som är i deras ägo). Detta sker genom fastighetsreglering efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och betalningen har gjorts för marköverlåtelsen. Formellt tillträde till det överlåtna området sker när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

5.0 Övrigt

5.1 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En undersökning av grundförhållandena har gjorts för Kv. Automaten och Snickaren i april 1988 av VIAK. Den del av undersökningen som handlar om den Västra delen av Fabriksgatan visar att förekomst av lösa fyllnadsmassor, torv och mull och siltig sand är de vanligaste jordarterna i denna del av området. Någon närmare undersökning för Kv. Snickaren II har ej gjorts. Geoteknisk undersökning skall göras som underlag för bygglovprövning.

5.2 MARK OCH VEGETATION

Utmed Brogatan finns ett antal väl uppvuxna björkar och i mitten av fastigheten Anderstorp 9:326 finns björk. Man bör sträva efter att behålla så många som möjligt av dessa träd.

5.3 FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Några nu kända fornlämningar finns inte i området. Fastigheten Bladh's anses inte att vara av sådant värde att den bör bevaras. Planens huvudförslag utgår från att byggnaden skall rivas.

6.0 Planens innehåll

6.1 BOSTÄDER

Kontakter med AB Gislavedshus har gjorts vid ett flertal tillfällen, angående önskemålen för hustyper och eventuellt andra behov i området.

Bostadsahusen föreslås bestå av mindre huskroppar med 2-3 våningar. Antalet hus beräknas bli 4- 5 st med ca 30 lägenheter totalt. Husen skall placeras längst med fastighetsgränsen utmed gatorna. På så vis bildar man ett naturligt gårdsrum inne på fastigheten för lek och rekreation och en yttre stadsliknande fasad ut mot gatorna.

Ambitionen med det ovan beskrivna förslaget är att skapa en distinkt karaktär och en attraktiv yttre fasad på bostadsområdet och därmed berika Anderstorps centrum.

Bostäderna är i huvudsak små 2 rummare med kök, men den exakta lägenhetsfördelningen är inte ännu klar. Även små 4 rummare med kök är aktuellt att bygga. Byggnaderna bör förses med hiss, då det finns krav i de kommunala målen på lätt tillgänglighet rullstolsbundna och andra personer med nedsatt rörlighet.

Huskropparna utformas och placeras på ett sådant vis sätt att marken tas så lite i anspråk som möjligt av byggnadsvolymerna. Övrig mark används för anordnande av lekplats och andra anläggningar för utevistelse i området.

6.2 HANDEL

Behovet av handel i detta område tycks för tillfället vara mättat. Men för att inte hindra handeln att i framtiden etablera sig i området skall det i bottenvåningen tillåtas att etablera sig centrumverksamheter. Med det menas handel, kontor, bostäder, föreningslokaler, restaurang etc. Det är alltså ett vitt begrepp som sig så bör mitt inne i centrum.

6.3 OFFENTLIG SERVICE

På planområdets intilliggande kvarter Kv. Automaten och Snickaren finns det en dagcentral för äldre och ett daghem -"Snickern".

Längre bort i ovan nämnda kvarter finns daghemmet "Solrosen".

6.4 SKYDDSRUM

Planområdet ingår ej i område med krav på skyddsrum.

7.0 Gator och trafik

7.1 GÅNG- OCH CYKELSTRÅK

Det tidigare planerade öst-västliga gång- och cykelstråket från torget i kv. Automaten och Snickaren mot stationsparken genomförs inte i det aktuella planområdet. Gående kommer fortsatt att kunna ta sig genom kvarteret men stråket är inte av den dignitet att det motiverar en allmän gc-väg. Gång- och cykelvägen skall däremot byggas ut längs med Brogatan. Denna gc-väg blir en del av huvudnätet för Anderstorp.

7.2 PARKERING

Enligt Gislavedshus AB står minst 20 stycken av parkeringsplatserna öster om det planerade området tillhörande kv. Automaten och Snickaren tomma. Dessa parkeringsplatser tillsammans med nyupprättade parkeringsplatser (minst 14 stycken) inom fastigheten Anderstorp 9:326, samt 8 stycken i den södra delen, utmed Nygatan täcker behovet av parkeringsplatser för området. Vidare skall även 7 st angöringsparkeringar anordnas utmed Brogatan. Parkeringarna skall användas främst av besökande till kv. Snickaren.

Parkeringsbehovet har för bostäderna satts till 11 parkeringsplatser/1000m² enligt kommunens parkeringsnorm antagen av BN 1991-12-18.

Parkeringsplatserna inom fastigheten Anderstorp 9:326 får placeras och utformas fritt. De får dock inte placeras på mark som har angetts som prickmark.

8.0 Teknisk försörjning

8.1 VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten är utbyggt i omgivande gator. VA- ledningarnas nivå i marken försvårar hanteringen av en framtida byggnation med källare.

Enligt översiktsplanen skall nya dagvattenutsläpp till Anderstorsån undvikas. För närvarande finns inget heltäckande förslag till hur dagvattnet skall hanteras i Anderstorp men där så är möjligt bör dagvattnet tas om hand lokalt. Någon detaljerad undersökning av planområdets förutsättningar är inte gjord. Med ledning av kända förhållanden i omgivningen befaras att infiltration av dagvatten på fastigheten kan vara mindre lämpligt bl.a. på grund av hög grundvattennivå. För att ändå erhålla viss fördröjning och infiltration kan tak- och ytvatten på lämpliga ställen ledas ut över vegetationsklädda ytor fram till särskilda dagvattenbrunnar placerade på vegetationsytor. Takvatten kan även användas till att skapa en spännande och trevlig gårdsmiljö. I samband med byggnation bör möjligheten att infiltrera dagvatten på fastigheten närmare undersökas.

8.2 VÄRME

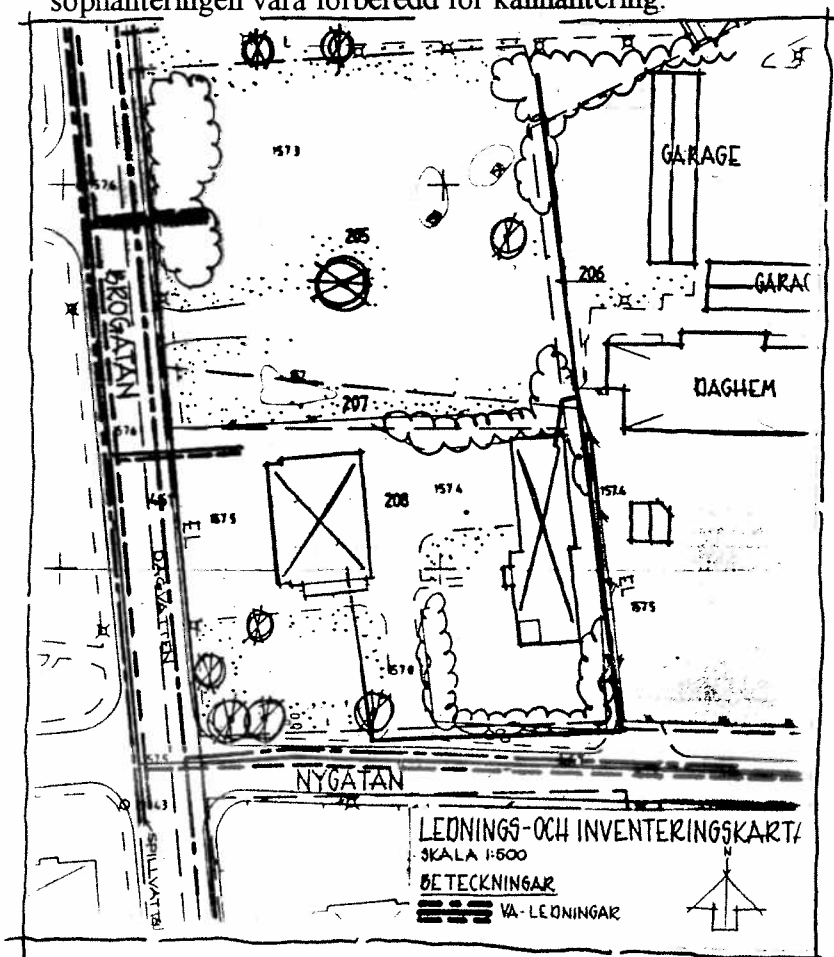
Byggnaderna kommer att värmas upp med hjälp av ett vattenburet system som kan anpassas till en gemensam uppvärmningsanordning.

8.3 EL

Enligt Västbo Kraft finns en ny elcentral för kv. Automaten och Snickaren. Det bör finnas tillräckligt med elkapacitet för genomförandet av det nya bostadsområdet i kv. Snickaren II menar Västbo Kraft.

8.4 AVFALL

Avfallshanteringen kan ske både från Brogatan och Nygatan. I övrigt bör sophanteringen vara förberedd för källhantering.



9.0 Miljökonsekvenser 9.1 STÖRNINGAR

Brogatan är en hårt trafikerad gata. Varje dygn passerar det 5 100 fordon på gatan. Skyltad hastighet är 50 km/h och andelen tung trafik 10 %. Ljudnivån uppgår till 54,9 dBA utomhus vid gatufasaden. Uppgifterna är uppräknade från gamla mätningar eller uppskattningar.

En bestämmelse om att lägenheterna skall utformas så att de buller dämpas till 30 dBA inomhus finns med i planförslaget. På grund av väckningsrisken skall dessutom minst ett sovrum av varje lägenhet placeras mot gården.

9.2 RADON

Planområdet ligger inom ett lågriskområde enligt kommunens översiktliga markradonkarta. Med lågriskområde avses markområde med låg risk för radon. Inom området kan på enstaka platser finnas mark med normal eller hög radonrisk, men dessa begränsade ytor kan inte närmare anges utan ingående undersökningar. Någon närmare undersökning av radonhalten i detta område har inte gjorts.

10.0 Administrativa frågor

En genomförandetid på 5 år anses lämpligt då byggprojektet kommer att genomföras så snart som möjligt. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft.

11.0 Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av Gislaveds kommun genom planarkitekt Mehdi Vaziri och stadsarkitekt Sven-Olof Nilsson. Medverkande tjänsteman har varit plantekniker Christer Abrahamsson.

GISLAVEDS KOMMUN
Byggnadsnämndskontoret
1996-08-08

Sven-Olof Nilsson
Stadsarkitekt

Detaljplan för del av Kv. SNICKAREN etapp II, Anderstorp 9:326 m.fl fastigheter i Anderstorps centrum, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planarbetet påbörjades 1991 men har vilat i avvaktan på ett bättre konjunkturläge för bostadsbyggande. Planen ställs på nytt ut under september och beräknas bli antagen av Kommunfullmäktige i november 1996.

Genomförandetid En genomförandetid på 5 år anses lämpligt då byggprojekten kommer att påbörjas så snart som möjligt. Genomförandetiden räknas från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning Kommunstyrelsen har givit AB Gislavedshus i uppdrag att svara för exploateringen av området. Gislavedshus skall bygga, äga och förvalta bostadshusen.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och underhåll av gator och allmänna ledningar. Kommunen bekostar detaljplanen.

Västbo Kraft är ansvarig för eldistributionnäten.

Exploateringsavtal Exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och AB Gislavedshus. I avtalet regleras marköverlåtelse, samordning och fördelning av skötselkostnader samt anläggningskostnader för gång- och cykelväg och gatuparkering.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Gislaveds kommun ägar all mark inom planområdet utom vissa marginella delar av gatumarken. Avsikten är att AB Gislavedshus ska förvärva kvartersmarken av Gislaveds kommun. I en första etapp skall de köpa ca 2 400 m² av fastigheten Anderstorp 9:326.

Förvärvet fullfölj genom fastighetsreglering där delar av marken från Anderstorp 9:326 överförs till Anderstorp 9:330. Delar av Anderstorp 9:325, 9:326 , 9:356 och 12:1 överförs till gatumark.

Fastighetsbildning begärs av kommunen. Den del av fastighetsbildningen som berör AB Gislavedshus bekostas av nämnde.

Ekonomiska frågor Det har ännu inte gjorts några detaljstudier vad det gäller kostnaderna för att exploatera området. Projektet orsakar dock inga direkta gatukostnader. Kommunens kostnader regleras i exploateringsavtalet.

Angöringsfickan och gång- och cykelvägen anläggs och bekostas av exploitören. Anläggningen på gatumark övergår därefter i kommunal ägo. Gislaveds kommun svarar således för drift och underhåll.

Tekniska frågor AB Gislavedshus skall beställa en geoteknisk undersökning av grundförhållandena.

Skall källare byggas kan spill- och dagvatten få pumpas på grund av stamledningarnas nivå. Fastighetsägaren svarar helt för sådana åtgärder.

Medverkande tjänstemän Genomförandebeskrivningen är upprättat av stadsarkitekt Sven-Olof Nilsson, planarkitekt Mehdi Vaziri, mark- och exploateringschef Erling Enochson och plantekniker Christer Abrahamsson.

GISLAVEDS KOMMUN

Byggnadsnämndskontoret 1996-08-06

Sven-Olof Nilsson
Stadsarkitekt