

Planens beteckning	A 74
Antagen av kf.	1996-08-22
Vunnit laga kraft	1996-09-20
Genomförandetidens slut	2001-09-20

Detaljplan för del av Anderstorp 8:55 m.fl. fastigheter i Anderstorp, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

P L A N B E S K R I V N I N G

1. HANDLINGAR

Förslaget redovisas på en plankarta med bestämmelser i skala 1:1000. Dessutom finns grundkarta, illustrationsmaterial, miljökonsekvensbeskrivning, genomförande-
beskrivning, fastighetsförteckning, sammanfattning samt denna beskrivning.

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I det aktuella området planerar Gislavedshus AB att bygga äldreboheter. Området ligger i omedelbar närhet till nuvarande dagcentral för äldre ("klockaregården"). För att bygglov skall kunna ges för den planerade nybyggnationen måste den gamla stadsplanen, som endast tillåter garage, uthus och parkmark, ändras enligt plan- och bygglagen. Den nya detaljplanen kommer att tillåta bostadsbebyggelse för äldreboheter i högst tre våningar.

3. PLANDATA

Planområdet ligger i Anderstorps centrum, strax söder om Storgatan som är ortens affärsgata. Det begränsas av parkmark i norr, samt bostadsbebyggelse i 2-4 våningar i söder. I väster ligger en dagcentral för äldre (Klockaregården), och i öster gränsar daghemmet Solrosen. Planområdets totala areal är ca 15 000 m². Större delen av marken inom planområdet ägs av kommunen och Gislavedshus AB. Efter samrådet har planområdet utökats till att även omfatta omgivande gator, för att ordna upp parkeringsplatserna för hela området utmed Torggatan.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Översiktsplan

Områdesplanen för Anderstorp som antogs 1979 upphävdes och ersattes med riktlinjer, när översiktsplanen för Gislaveds kommun antogs. I dessa riktlinjer står det att bostadsbebyggelsen förtätas i de centrala delarna. I övrigt anges inget för just detta område.

4.2 Detaljplaner

I området gäller två olika detaljplaner, fastställda 1956-10-19 och 1988-09-22. I båda detaljplanerna är marken planlagd för bostäder, park- och garageändamål.

5. ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Geotekniska förhållanden

En undersökning av grundförhållandena har gjorts i december 1995 av Kjessler & Mannerstråle AB. Den visar att jordlagren består av relativt fast sand och grusig sand, med undantag av skikt ned till 1 m under markytan där lagringen är något lösare till fast botten. En viss förekomst av silt har påträffats. I denna undersökning har ej påträffats något material som bedömts vara utfyllt, vilket fanns misstankar om tidigare.

Rekomenderad grundläggning.

Allt organiskt, löst samt utfyllt material skall grävas ur innan någon form av grundarbete påbörjas. Schaktbotten skall besiktigas av geotekniker som avgör om ytterligare urgrävning erfordras.

Markinfiltration.

Grundvattenytan har en hög nivå nära markytan och jordlagren utgörs av relativt tätt material. Detta medför att markinfiltration ej är lämpligt. För att ändå erhålla en viss fördröjning och infiltration, bör takvatten och ytvatten från hårdgjorda ytor föras till vegetationsklädda ytor runt byggnaden. Detta innebär att dagvattenbrunnar som är kopplade till dagvattennätet även placeras på vegetationsytorna.

5.2 Vegetation

I den södra delen av planområdet finns ett antal björkar som bör bevaras så långt det är möjligt för byggnationen. Det är av stort värde för de gamla som är sängliggande, att de kan se trädens växlingar vid de olika årstiderna.

5.3 Fornlämningar och byggnadsminnen

Några nu kända fornlämningar finns inte i området.

5.4 Markägförhållanden

Kommunens respektive Gislavedshus AB:s markinnehav framgår av bifogad markägokarta. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och Gislavedshus AB före planens antagande.

GÄLLANDE PLAN

9 298

9.256

9.255

9.257

gatan

+58.5

A 2 1956-10-19

A 69 1988-09-22

garage
uthus
I

PARK

SI 35
a₁ e₂ 25

VAKTAREN

B II 7.0
a₂ p v
e₂ 20

BD IV 12.0
a₁ v
e₁ 5000

KV AUTOMATEN

LYSSNA

Bj F R

ALLEGATAN

6. MILJÖKONSEKVENSER

Sammanfattning

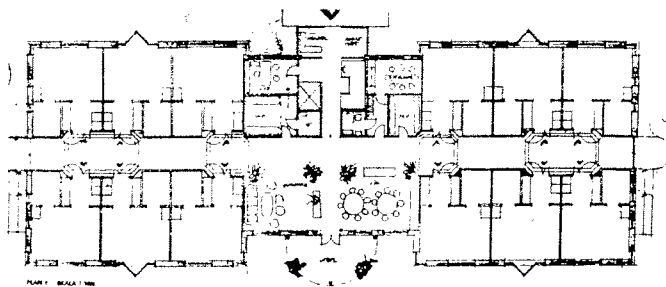
Enligt den nya plan och bygglagen skall miljökonsekvensbeskrivning medfölja besluten i kommunen. De förändringar och konsekvenser som blir aktuella för miljön är en minskning av parkmarken med 2000m², ökad trafik, ökade parkeringsytor. Försämrade livsmiljö för barnen i området, då parkmarken har använts till fotboll och andra bollsporter. Av denna anledning är det viktigt att den del av parkmarken som blir kvar, sköts på ett bra sätt för de omkringboende och att så lite parkmark som möjligt tas i anspråk för parkering.

Andelen bebyggd mark blir stor inom området. Detta ger mindre möjligheter kvar, om ytterligare mark behöver tas i anspråk i framtiden. Exempelvis för lokalt omhändertagande av avfall (kompostering), utrymme för sortering av avfall (avfallsbyggnad), parkering m.m. I den kommande projekteringen skall därför byggherren förbereda för framtida avfallssystem med källsortering. (se även separat miljökonsekvensbeskrivning)

7. BEBYGGELSEOMRÅDET

7.1 Bostäder

Äldreboendena byggs i två eller tre våningar. Huset kommer att innehålla totalt 24 lägenheter med 8 eller 12 lägenheter / våning. Socialnämnden vidhåller vad man i sitt lokalbehovsprogram kommit fram till, att man behöver cirka 750 m² / våning. Den nya byggnaden utformas som två fristående volymer, sammanlänkade av en gemensamhetsdel och ger karaktären hus, paviljong i park. Detta för att inte bryta småskaligheten och även anpassa till befintliga hus i proportioner, material och färg. Huset kommer att förbindas med en inglasad gång till Klockaregårdens dagcentral, via servicehuset som ligger mitt emellan. I dagcentralen finns matservering, tidningsrum och aktivitetslokaler av olika slag för de boende i området. Det nya huset vänder sin entré mot norr. Mot söder och utsikten ligger en generös uteplats eller balkong. Befintligt garage vid förbindelsegången föreslås inredas till förråd för lägenheterna. Lägenheternas storlek är ca 30 m², sovplatsen är avskild med direktkontakt till WC/bad. Många lägenheter är gavellägenheter vilket ger möjlighet till ljus från två håll.



Markplanering

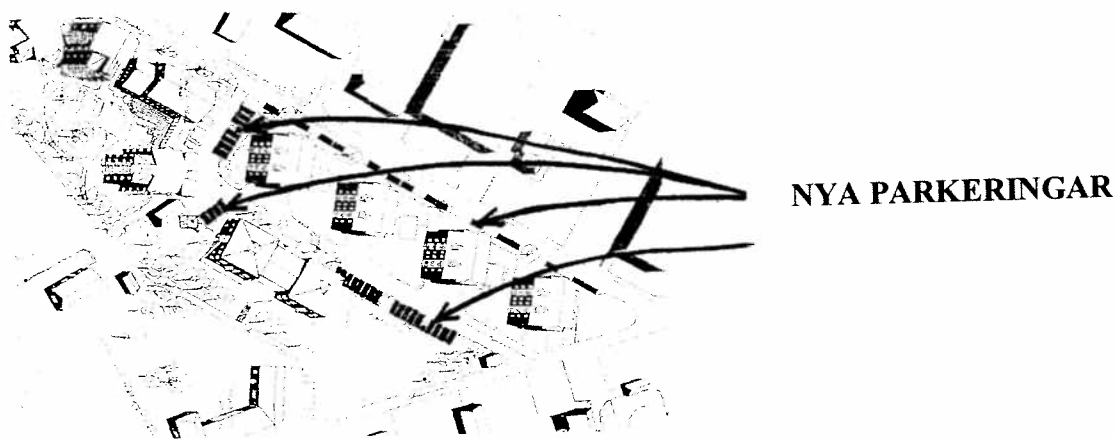
Angöring för färdtjänst och varutransporter finns omedelbart vid entrén. Promenadvägar med skyddade sittplatser finns runt huset. Markplaneringen innehåller bl.a flaggstång, julgransföt, bärbuskar och fruktträd.

7.2 Gator, trafik och parkering

Parkeringsplatser finns på tre platser med infart från Torggatan. En utökning av ca 30 parkeringsplatser beräknas, då 13 parkeringsplatser försvinner vid byggnationen. Parkeringsbehovet för bostäderna i servicehuset har satts till 0,5 parkeringsplatser/lägenhet och för övriga bostäder 1,0 parkeringsplats/lägenhet. För de nya äldreboendena har 7 platser/1000 m² beräknats.

En infart för sjuktransporter har gjorts vid entren på äldreboendena.

Gång- och cykelnätet bevaras i stort i nuvarande läge. En förändring måste dock ske på grund av ihopbyggnaden av husen. Den genomfart för både bil och gång- och cykeltrafik som varit möjlig mellan Torggatan och Nygatan slopas i och med att husen förbinds med en gång. Den infart som finns till fastigheten Anders-
torp 9:334 måste därför ändras. Det innebär att man i fortsättningen får utfart mot Nygatan alternativt Allégatan.



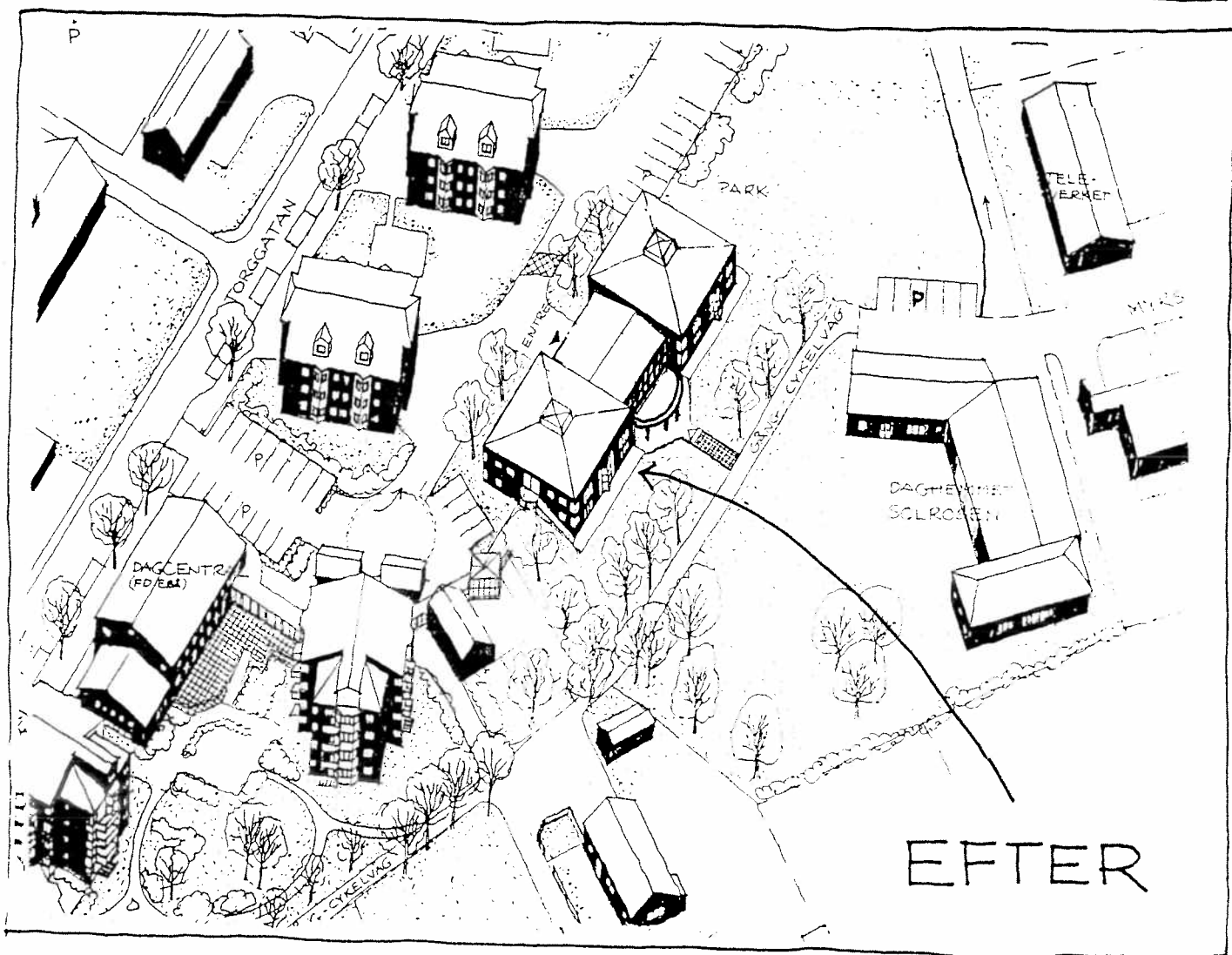
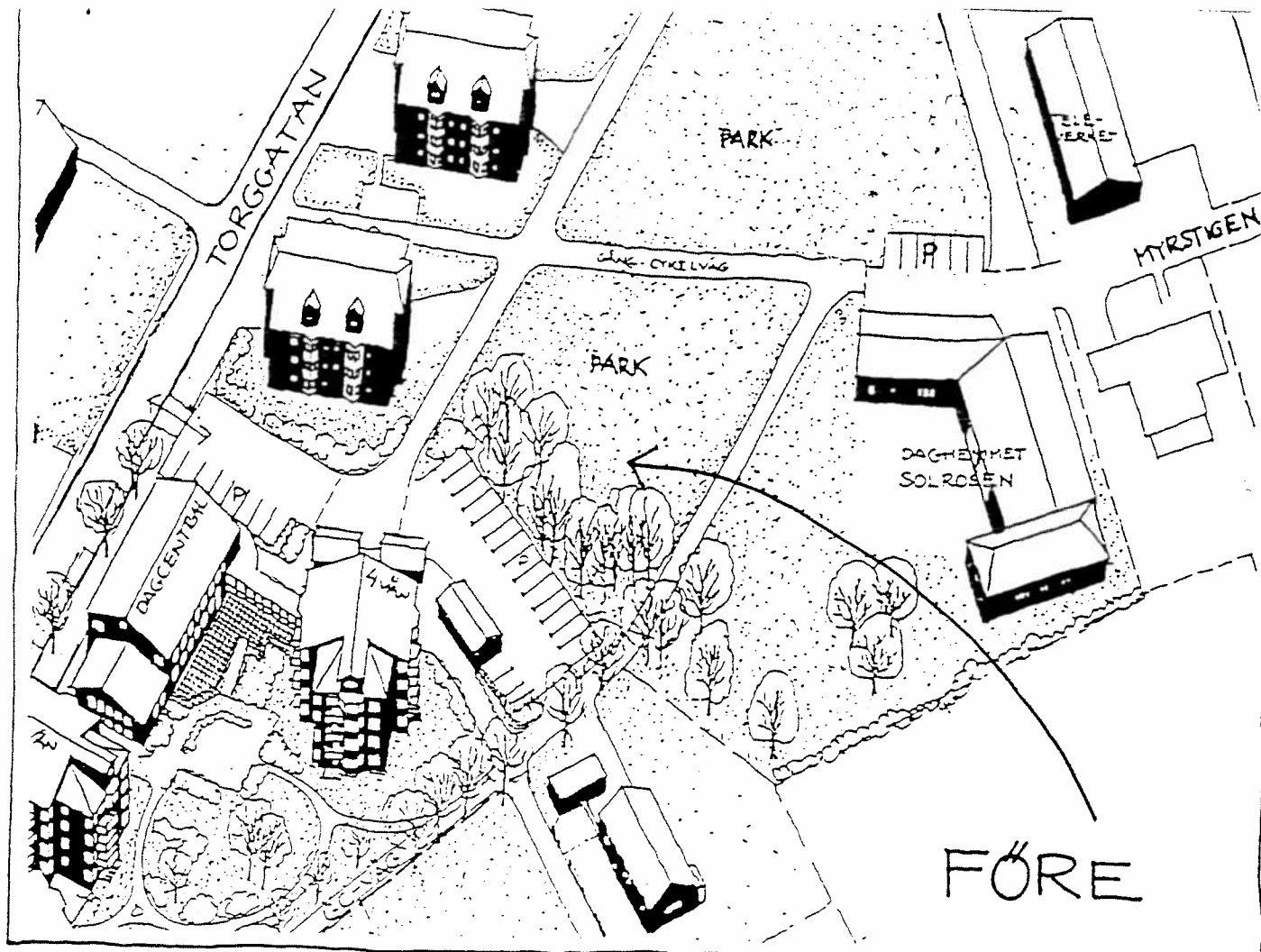
7.3 Teknisk försörjning

7.3.1 Vatten och avlopp

Bebyggelsen kan anslutas till befintliga VA-ledningar inom området och i omgivande gator.

7.3.2 Dagvatten

Marken i området består av ett relativt tätt material som ej är lämpligt för markinfiltration. Dessutom har grundvattenytan en hög nivå nära markytan. I den mån det visar sig möjligt infiltreras dagvatten på gräsytor inom tomtmark för äldreboendestäder. Detta innebär att dagvattenbrunnar även placeras på vegetationsytorna. En dagvattengrupp är tillsatt att arbeta fram nya förslag för dagvattenhanteringen inom hela Anderstorp. När denna är klar är dock ovisst, men förmodligen blir den klar inom det närmaste året. Om utredningen visar att det är omöjligt att infiltrera på just denna tomt, har dimensionerna på dagvattenledningarna visat sig klara att ta emot det vatten som blir på en ca 750 m² stor byggnad. Dräneringsvattnet är inte heller av så stor mängd att det ger problem. Alternativet är att pumpa vattnet till en yta längre bort för infiltration eller bygga upp en infiltrationsanläggning ovan mark. En dagvattenledning som ligger inom planområdet kommer att flyttas. För att få tillräckligt fall på ledningen måste den ligga i kulvert under klimatgången. En ledningsrätt får därför läggas in i det slutliga avtalet med AB Gislavedshus.



7.4 Värme

Byggnaderna skall uppvärmas med hjälp av vattenburet värmesystem. Med vattenburet värmesystem kan en anpassning till andra energikällor göras.

7.5 Avfall

Området skall förberedas för källsortering av sopor i framtiden. Tillfart för avfallshandling sker lämpligast från Torggatan.

8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

8.1 Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Gislaveds kommun genom planingenjör Britt Benjaminsson. Medverkande tjänstemän har varit Britt-Marie Holmbergh plantekniker Rune Persson , tekniska kontoret samt Erling Enochson, mark- och exploateringskontoret.

Upprättad i april 1996

Reviderad angående exploateringsgraden
juni 1996.

GISLAVEDS KOMMUN
Byggnadskontoret

Britt Benjaminsson
Planingenjör

Planens beteckning	A 74
Antagen av kf.	1996-08-22
Vunnit laga kraft	1996-09-20
Genomförandetidens slut	2001-09-20

Detaljplan för del av Anderstorp 8:55 i Anderstorp, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med normalt förfarande. Samråd med länsstyrelse, berörda fastighetsägare och andra som bedömts ha ett särskilt intresse av planen har skett under augusti - oktober månad 1995. Därefter ställs planen ut för allmän granskning i april 1996. Planen kan antas av kommunfullmäktige i juni 1996.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

AB Gislavedshus är byggherre och ansvarar för att äldrebostäderna genomförs enligt planens intentioner samt anlägger parkeringsplatser på kvartersmark. AB Gislavedshus svarar också för de anpassningsåtgärder som behövs vad gäller egna markanläggningar på grund av överföring av mark till bolagets fastigheter. Kommunen ansvarar för omläggning av VA-ledningar samt utbyggnad av GC-väg och parkering på allmän platsmark. Kommunen svarar också för övriga åtgärder på allmän platsmark inklusive utfart för fastigheten Anderstorp 9:334. Ansvarsfördelning och åtaganden berörande AB Gislavedshus och kommunen regleras närmare i exploateringsavtal. Avtalet skall upprättas innan detaljplanen antas. Telia AB flyttar teleledningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Planen innebär omläggning av teleledningar och kommunala VA-ledningar. GC-väg anläggs längs Torggatan på en sträcka av ca 150 m. Nya parkeringsplatser iordningställs dels längs Torggatan, dels på tomtmark i anslutning till hyreshusen på Anderstorp 9:322. Belysning längs befintlig GC-väg kompletteras. Parkanläggningar utförs på den parkmark som återstår. Utfart för Anderstorp 9:334 förbättras. I den mån det visar sig lämpligt infiltreras dagvatten på gräsytor inom tomtmark för äldrebostäder.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genomförande av detaljplanen innebär omfattande marköverföringar mellan fastigheter, ändring av ledningsrätt samt servitut.

Fastigheter inom planområdet berörs på följande sätt.

Anderstorp 8:55 Ägare Gislaveds kommun.

Fastigheten avstår den mark som nu skall bebyggas med äldrebostäder samt två mindre områden kvartersmark som överförs till Anderstorp 9:322. Dessutom överförs ett område till Anderstorp 9:323. Ledningsrätt för kommunala VA-ledningar samt utfartsservitut till förmån för Anderstorp 9:334 ändras.

Anderstorp 9:322. Ägare AB Gislavedshus.

Fastigheten avstår mark för GC-väg utmed Torggatan samt erhåller två mindre områden kvartersmark varav ett skall iordningställas som parkering

Anderstorp 9:323. Ägare AB Gislavedshus.

Fastigheten erhåller en ca 5m bred markremsa från Anderstorp 8:55 respektive 9:330. På ytan anläggs en mindre parkering i anslutning till Torggatan..

Anderstorp 9:330. Ägare AB Gislavedshus.

Fastigheten tillförs den mark som skall bebyggas med äldre bostäder samt avstår mark till Anderstorp 9:323.

Anderstorp 9:333. Ägare Sten Nilénfors

Den del av fastigheten som ligger inom detaljplanen, utgörs av väg, överförs till Anderstorp 8:55.

Anderstorp 9:334. Ägare Björn Heden och Elsbjerta Johansson.

Fastighetens nuvarande utfart, mot Torggatan, kommer att blockeras av planerad byggnad. Fastigheten erhåller servitutsrätt för ny utfart mot Nygatan och Myrstigen. Siktförbättrande åtgärder m.m. måste utföras på den del av fastigheten som ligger närmast mot Klockaregården. Förutsättningarna att förbättra nya utfarten skall utredas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Närmare reglering kommer att ske genom exploateringsavtal mellan AB Gislavedshus och Gislaveds kommun.

Följande åtgärder har kostnadsberäknats

* Detaljplan	200 tkr
* GC-väg inklusive parkeringsplatser utmed Torggatan	80 tkr
* Parkanläggningar	25 tkr
* Omläggning av kommunala VA-ledningar	100 tkr
* Åtgärder belysning befintlig GC-väg	10 tkr
* Fastighetsbildning inklusive ledningsrätt och servitutsåtgärder.	30 tkr

Till detta kommer direkta kostnader för äldreomsorgsbyggnationen, anpassningskostnader inkl. ny parkering för AB Gislavedshus på de markområden som tillförs bolaget samt kostnader för kommunen avseende ny utfart inkl. anpassningsåtgärder för Anderstorp 9:334.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har gjorts av planingenjör Britt Benjaminsson, byggnadsnämndskontoret och Erling Enochson på Mark och Exploateringsavdelningen.

GISLAVEDS KOMMUN

Byggnadskontoret

1996-04-03

Britt Benjaminsson

Planingenjör