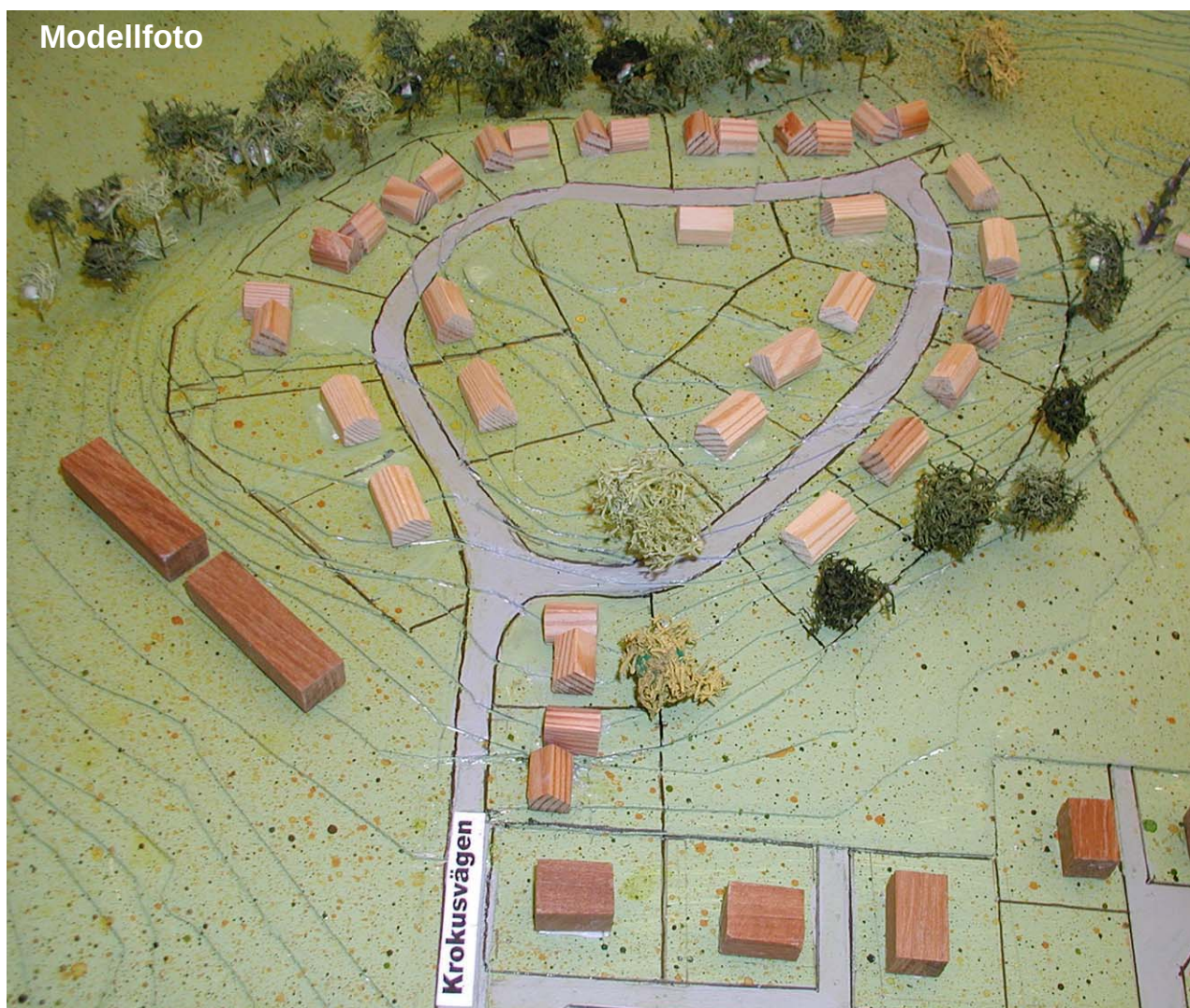


Förslag till detaljplan för
JONSBO
del av fastigheten Anderstorps-Törås 2:64
i Anderstorp, Gislaveds kommun,
Jönköpings län

Modellfoto



UTSTÄLLNING
Normalt planförfarande

November 2006



Sammanfattning

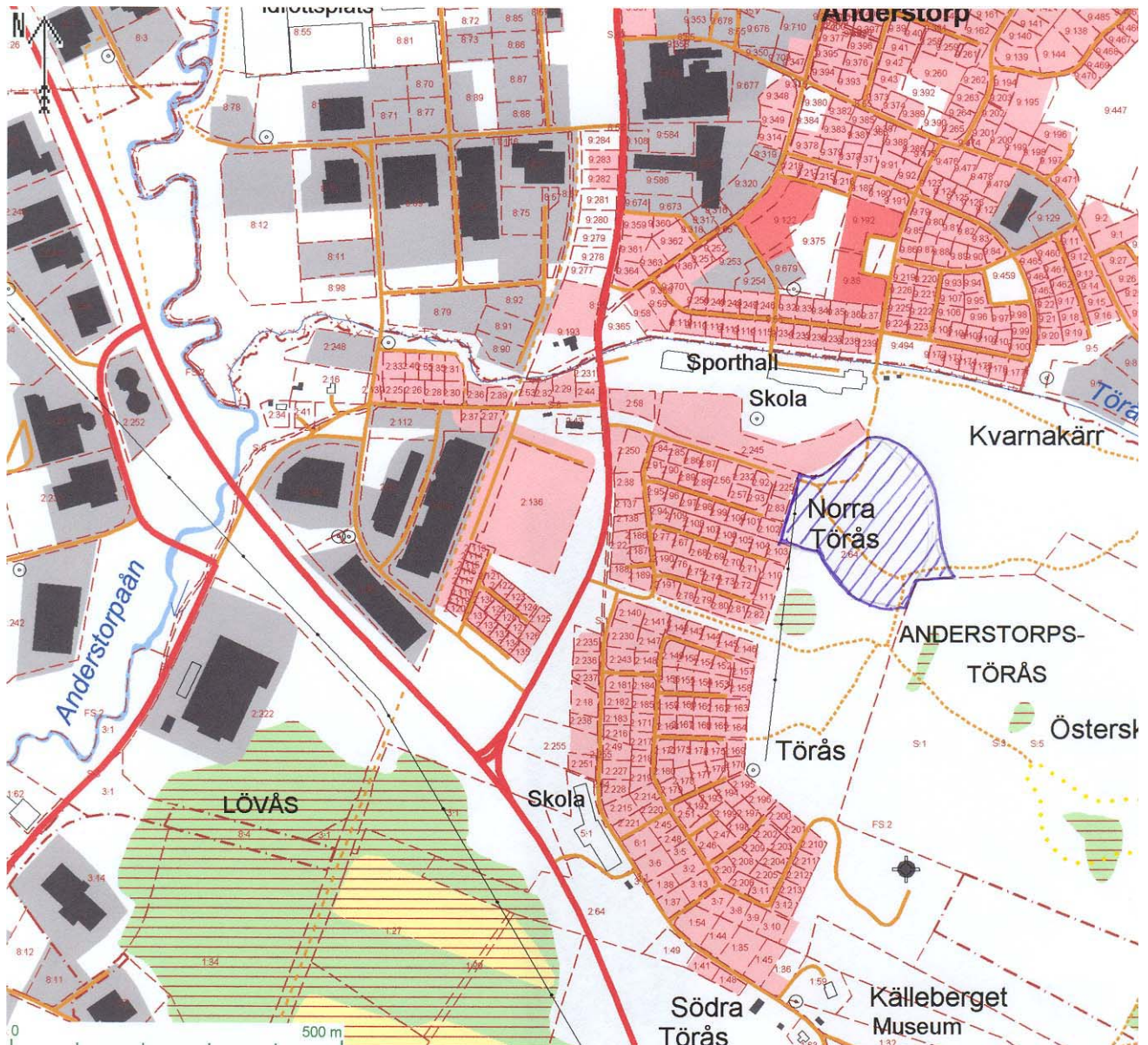
Planförslaget har upprättats för att pröva möjligheten att planlägga för bostäder på "Jonsboområdet" i Anderstorp. Inriktningen är att bostadsbebyggelse i form av villor skall kunna inrymmas i planområdet. Marken ägs av Gislaveds Kommun. I området finns lämningar efter torpet Norra Törås som brukades in på femtioalet. Idag är de tydligaste resterna av torpet en jordkällare, gamla fruktträd och stenmur. Planområdet ligger i direkt anslutning till Anderstorps samhälle, nära skola, idrottshall och övrig service. Marken består av varierat skogsområde i ett kuperat landskap. Hela området är ett populärt och viktigt friluftsområde för boende i Anderstorp. Det är därför av stor vikt att befintliga stigar får vara kvar ut till el-ljusspår och till den gamla torplämningen med jordkällare och stenmurar. Lekplats och pulkabacke kommer att finnas kvar i någon form. Det nya området kommer att bestå av ca 25 villor. Tillfarten kommer att bli en förlängning av Krokusvägen, där all biltrafik till bostadsområdet leds runt i området. En öppning görs för en möjlig fortsättning till en eventuell senare etapp.

Innehåll

SAMMANFATTNING	2
PLANBESKRIVNING	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	7
Miljöbedömning	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Natur	7
Naturvärdesinventering	7
Bebyggelseområden	9
Friytor	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	11
Administrativa frågor	12
Konsekvenser av planens genomförande (Miljökvalitetsnorm och Bedömning av planens miljöpåverkan)	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	15
Medverkande tjänstemän	15
FASTIGHETSFÖRTECKNING	
FASTIGHETSKARTA	
GRUNDKARTA	
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	
PLANILLUSTRATION	
SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN	

Anderstorp

PLANOMRÅDETS LÄGE



förslag till detaljplan för

JONSBO

**Del av fastigheten Anderstorps-Törås 2:64, Anderstorp,
Gislaveds Kommun, Jönköpings län**

UTSTÄLLNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Miljökvalitetsnormer
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Grundkarta
Plankarta med bestämmelser
Illustrationer
Samrådsredogörelse

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för byggande av markbostäder, främst villor, enligt riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen. Kommunstyrelsen uppdrog åt bygg- och miljönämnden att utarbeta ett förslag till detaljplan enligt ovan den 6 september 2005.

PLANDATA

Läge,areal

Området är en del av norra Töråsområdet. Planområdet är beläget söder om Töråsbäcken och sydost om Töråsskolan, öster om befintligt villabebyggelse. Planområdet omfattar ca 3,5 ha mark.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger i sin helhet på fastigheten Anderstorps-Törås 2:64, vilken ägs av kommunen.

Angränsande fastighet i öster, Anderstorps-Törås 2:5, är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

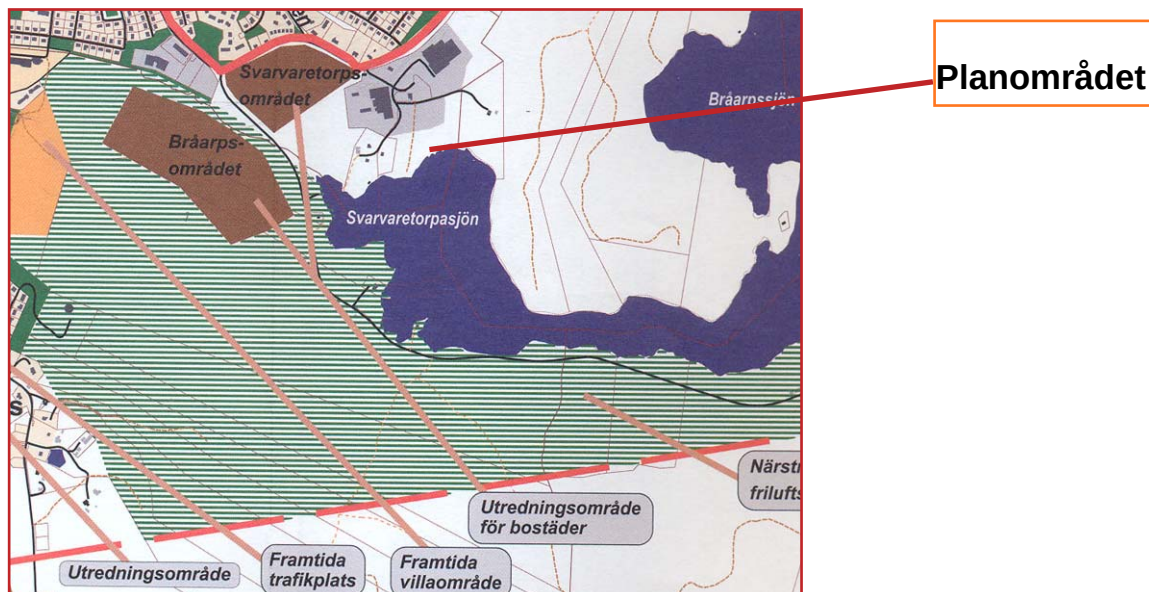
Översiktliga planer

Fördjupning av översiktsplanen för Anderstorps tätort antogs av Kommunfullmäktige 2005-06-23. Följande riktlinjer hämtade ur fördjupningen av översiktsplanen för Anderstorp utgör grunden för planarbetet:

- Anderstorp ska utvecklas efter sina särdrag.
- Ett bostadsutbud tillgängligt för alla och för alla skeenden i livet.
- Handikapplanen från 1996 skall vara utgångspunkt vid utformning av bostäder och offentliga rum.
- Planberedskap för 2-3 års bostadsbyggande ska finnas.
- Jonsboområdet ska bebyggas med markbostäder, i första hand villor.

- Framtida bebyggelse ska noga avgränsas med hänsyn till naturvärden och det rörliga friluftslivets intressen.
- Trafikförsörjningen kan ske från två håll; via Krokusvägen och via förlängningen av infarten till Töråsområdet.
- Befintlig lekplats fyller en viktig funktion och ska finnas kvar i någon form.

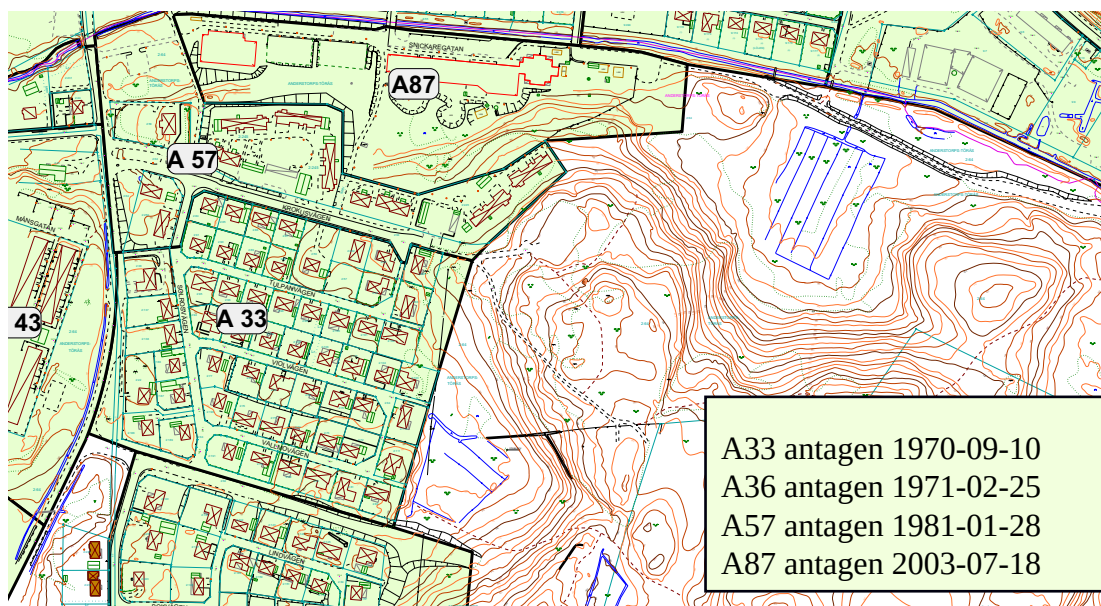
Området har tidigare pekats ut för bostadsändamål, bland annat i Områdesplan för Anderstorp antagen av Kf 1979. (Denna plan har dock upphört att gälla.)



Utdrag av fördjupningen av översiktsplanen för Anderstorp.

Detaljplaner

Översikt över gällande detaljplaner och deras omfattning.



Bostadsförsörjningsläge

Enligt fördjupningen av översiktsplanen finns idag inga tomter för hyres- eller bostadsrätter. Där-
emot finns ett tiotal byggklara kommunala villatomter på Moenområdet och ett fåtal privata.

BEHOVSBEDÖMNING / BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Vid detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön. Eventuella behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser eller avtal, så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer. Kommunen bedömer utifrån dagens värderingar att detta projekt endast täcker ett litet område på lokal nivå som ej ger någon betydande påverkan på miljön. En exploatering i området kommer främst att påverka friluftslivet. Hänsyn till friluftslivets intressen kommer att beaktas i planläggningen då de befintliga strövstigarna nås från planområdet via gröna stråk.

Slutsats: Gislaveds kommun bedömer att genomförandet av denna plan inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL, samt att det inte finns behov av en miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning. Miljöaspekterna redovisas löpande i texten.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Aktuellt planområde är idag ett naturområde, som nyttjas som närströvområde. Antalet upptrampade naturstigar, tyder på att området är välfrekventerat. I naturområdet återfinns lövskogsdungar och flera välvuxna ekar, som om möjligt bör skyddas för framtiden.

Mark och vegetation

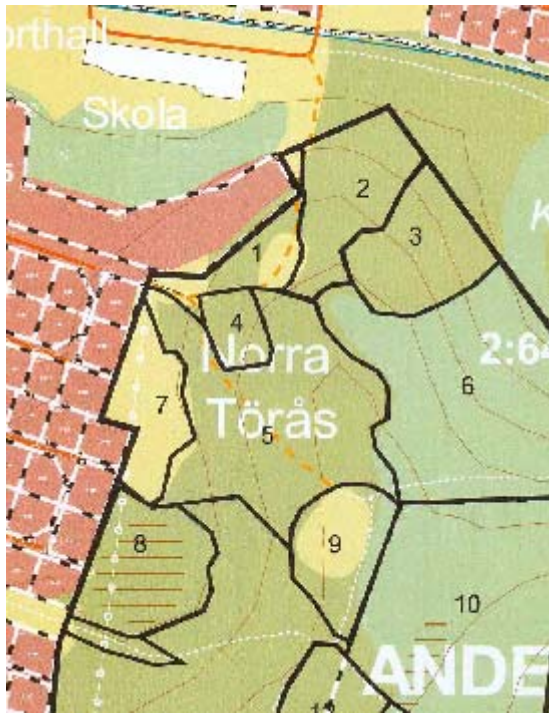
En särskild naturvärdesinventering har utförts av Skogsvårdsstyrelsen under december 2005. Området ligger högt beläget i en variationsrik natur, bl.a. med många olika lövträd inte minst ek, inslag av våtmarker, bäckar och berg i dagen. Det finns också partier med barrträd liksom en kombination av lövträd och barrträd. Barrskogen har i vissa angränsande partier skadats rejält av stormfällning under stormen Gudruns härjning. Uppröjning av stormfälld skog pågår. Området innehåller en del branta stigningar, inte minst mot norr, som där skapar mer permanenta skuggpartier. En antal större stenar finns på en knalle i norra delen av planområdet, bl.a. en som är högre än 3 meter. På platån inom fastigheten 2:64, där stigarna möts finns rester efter torpet Norra Törås som brukades in på femtiotalet. Idag är de tydligaste resterna av torpet en mur och jordkällare liksom trädgård med bl.a. gamla äppelträd. Där återfinns också en välväxt björk, en stor gran. Inom fastigheten finns också rester av stengärdesgårdar, väster och sydsydväst om marken, som tidigare varit bebyggd/bebodd. Där finns också ett bestånd av nattviol, som är en fridlyst orchidé. Vid den öppna platsen omedelbart öster om befintlig flerbostadsbebyggelse har en viss uppfyllnad tillika utplaning skett, förmodligen i samband med byggnation av en tidigare ridskola.

Geotekniska förhållanden

Enligt tidigare gjorda grundundersökningar av översiktlig karaktär, dels norr om planområdet, dels i i väster angränsande områden, består marken dels av berg; allt från berg i dagen till berg på 0,3 till 2 meters djup liksom block och sten i delvis riklig mängd. Bergytan är ojämn med bitvis kraftiga nivåvariationer. Grunden i övrigt består av mo, delvis sandig och någon gång mjällig. Högt grundvattenstånd kan förekomma inom mossområdena. Inom höjdpartierna rinner grundvatten utmed sluttande bergytor och står dessutom instängt i bergfickor.

Förorenad mark/vatten

Enligt den fördjupade översiktsplanen är Töråsbäcken vattenkemiskt påverkad av förorening och metallutsläpp. Norr om bäcken finns en industritomt som misstänks vara förorenad av tidigare industri- och deponeringsverksamhet. Töråsbäcken är ett av Anderstorpsåns tillflöden. Eftersom ån redan nu själv är förorenad skall, enligt den fördjupade översiktsplanen, lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas i största möjligaste mån. Nya dagvattenutsläpp får inte ske till Anders-
torpsån och följaktligen inte heller till Töråsbäcken.



Resultat av naturvärdesinventering innanför plangränsen

Område 4

Äldre ek och ädla lövträd gör att biotopen har höga naturvärden och är viktig för fågelfaunan och lavfloran. Området bör lämnas orört.

Området lämnas i planförslaget som naturmark

Område 9

Området utgörs av torpmiljön kring det sedan länge rivna torpet. Området har höga naturvärden som är knutna till de gamla träden. För att inte förstöra naturvärdena i området ska de gamla träden bevaras även om de står på planerad tomtmark.

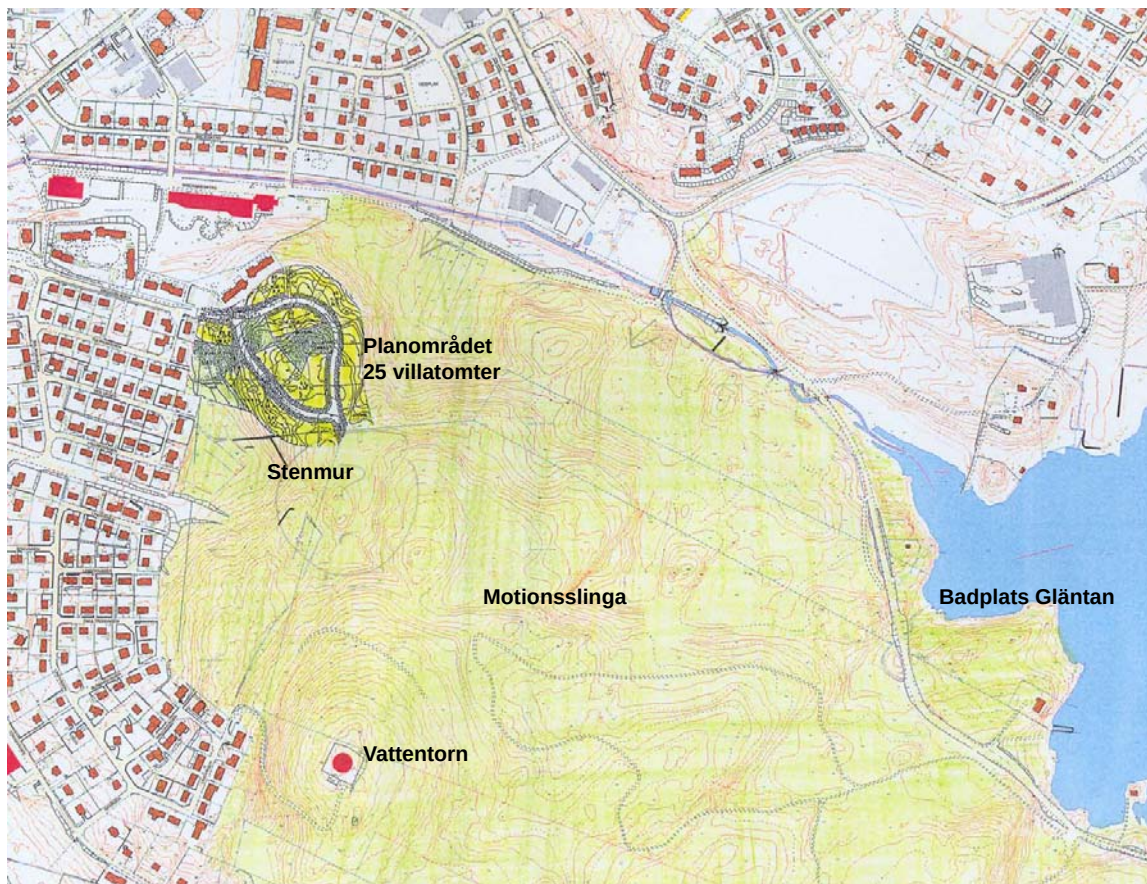
Området lämnas i planförslaget som naturmark

Övriga område har angivits som måttliga eller ringa naturvärden.

Område 4 och 9 är till största delen avsatt som naturmark i planförslaget.

Den avsatta marken för nya bostadsbebyggelsen (tomter och gatumark) är ca 2,5 ha. Det är en mycket liten del av ett naturområde som sträcker sig över ett stort område.

Planområdets läge i naturområdet



Radon

En radonundersökning har utförts av A.D.MARKKONSULT 2006-09-15 (Se bilaga). Mätningen har utförts genom exponering på spårfilm i kanister vid 0,7 m djup under markytan. Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten överstiger 50 kBq/m³ högradonmark. Mätvärden tyder på markradonhalter i området från låg - högriskintervallet. Då mätvärdena varierar från 19 - 113 kBq/m³. Det innebär att utgångspunkten vid bygglovhanteringen kommer att vara att nybyggnation utförs med radonsäkert byggande. Halterna kan dessutom variera vid annan årstid vid lägre grundvattennivå eller dränering.

(Utvärderingen av spårfilmen har utförts av Radonanalys-GJAB i Lund.)

Om annat utförande skall tillåtas får radonmätningar genomföras på den aktuella byggnadsplatsen i samband med projekteringen av byggnaden.

Vid radonsäkert utförande ställs höga krav på att byggnaden är tät mot inläckande jordluft. Detta mäts när byggnaden är färdigbyggd för att säkerställa att det är rätt byggt.

Byggnadsmaterial med så hög radiumhalt att det skulle utgöra en påtaglig radonrisk tillverkas inte i Sverige. För nya bostäder är således i de allra flesta fall endast marken som man måste ta hänsyn till.

Byggnadsutförande:

Följande kombination brukar kunna användas enligt Boverket:

- Kantförstyvad betongplatta utförd så att den blir så tät att jordluft inte kan sugas in i huset.
- Genomföringar av rör görs lufttäta.
- Källarytterväggar utförs i betong (gäller souterrängvåningarna, övriga hus är källarlösa)
- I det kapilärbrytande lagret under huset läggs dräneringsslangar. Dessa kopplas samman till ett rör som dras upp genom huset eller ut till plattans ytterkant. Om lufttrycket under huset måste sänkas, monteras en fläkt på röret.

Föreslagna åtgärder skall provas i bygglovskedet och säkerställas när bygget är klart. Texten ” Bostadsbyggande skall uppföras i radonsäkert utförande” skrivs in i bestämmelserna på plankartan.

Risk för skred

Då aktuellt planområde huvudsakligen är beläget i höglänt och bergig terräng synes den största risken utgöras av eventuella lösa stenblock.

Fornlämningar

Enligt den fördjupade översiktsplanen och Kalk 42 samt Fornminnesregistret (Geosecma webb) finns inga kända fornlämningar i aktuellt planområde.

Bebyggelseområden

Bostäder

Omgivande befintlig bebyggelse utgörs huvudsakligen av friliggande hus/villor. Norr om Krokusvägen finns ett mindre område med hyresrätter. Detta är utformat av åtta korta huslängor i ett eller två plan och gemensamma parkeringsanläggningar.

Offentlig service

I planområdets omedelbara närhet ligger Töråsskolan som har förskola och grundskolans årskurser 1-5. I anslutning till skolan ligger en idrottshall.

Högstadium, årskurserna 5-9, återfinns i Åsensskolan, belägen drygt en kilometer norrut vid Centrum där även vårdcentral och apotek finns.

Byggnadsgestaltning

Intilliggande befintligt villaområde i denna del av Töråsområdet härstammar i huvudsak från 1970-talet men innefattar också några hus byggda under tidigare decennier. Villorna har fasader klädda med stående träpanel ofta i starka mättade kulörer, gult, rött eller rödbrunt tegel eller vit mexisten. Idag finns gas att tillgå i vissa gator och att antal villor har numera anslutning till gas.

Med tanke på att terrängen är tämligen kuperad är förvånansvärt få villor utformade som suterränghus. I stället har tomterna terrasserats med stöd av kantstenar och murar uppbyggda av olika typer av sten, slipers och putsad/målad betong. Arrangemangen ger ofta ett påkostat intryck och ett uttryck av omsorg om bostadsmiljön. Trädgårdarna är väl etablerade med många storvuxna lövträd.

Planerade tomter kommer knappast att få likvärdiga egenskaper beroende på befintlig terräng inte minst. Det är en förhoppning och en ambition att val av villa på respektive tomt skall väljas och anpassas efter rådande terräng i stället för att tomten skall anpassas efter valet av hus. På vissa av de planerade tomterna är därför suterränghus att föredra.

Friytor

Lek och rekreation

En lekplats finns idag på parkmarken söder om Krokusvägens förlängning. Lekplatsen har bestått av en grupp lekredskap. Flera av dessa är nu borttagna eftersom de ej var i fullgott skick. Flera fridlysta växter, bland annat nattviol växer på ängsmarken. En grillplats är arrangerad i skogskanten. Ett öppet avsnitt i intilliggande skogsparti med stigande terräng används som pulkabacke vid säsong och är mycket populär. Området är avsatt som Naturmark i planförslaget.

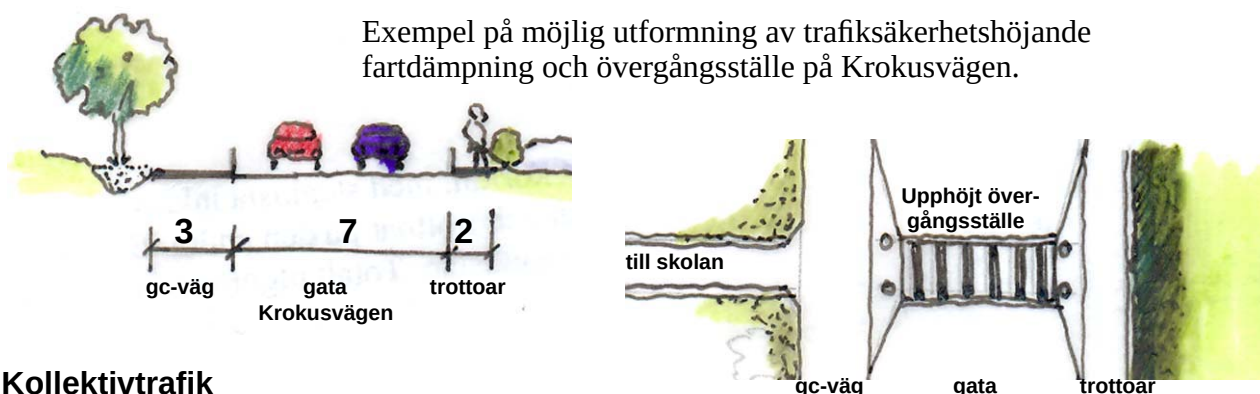


Planområdet står även i direkt kontakt med stigar till belyst motions slinga i söder. Sydost därom ligger den kommunala badplatsen Gläntan invid Svarvaretorpssjön. Ett "släpp" naturmark har anordnats mellan tomtplatserna för att underlätta tillgängligheten till motionsspåret och naturområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

Tillfarten till planområdet sker via en förlängning av Krokusvägen. Befintligt gatunät i det angränsande villaområdet utgörs av asfalterade gator med en bredd på 8 meter utan indelning för olika trafikslag bortsett från Krokusvägen, där gatan är uppdelad för motorfordon respektive gång- och cykeltrafikkanter. Det är idag möjligt att från Krokusvägen via gång- och cykelvägen, nå såväl skola (F-, L-, M-skola) och idrottshall som livsmedelsbutik, post och busshållplats. Ny gatumark asfalteras i sin fulla bredd av 6,5 meter. Krokusvägen är skyltat för en maximal hastighet om 30 km/tim. De boende i området anser att detta inte är tillräckligt för att få ner hastigheten på Krokusvägen, varför en trafiksäkerhetshöjande åtgärd kommer att göras. avsmalning av gatan med ett upphöjt övergångsställe planeras utföras där gång- och cykelvägen möter Krokusvägen.



Kollektivtrafik

Mitt emot dagligvarubutiken på Brogatan återfinns en hållplats för linjerna 236 Gislaved-Värnamo och 242 Gislaved-Värnamo via Gnosjö. Avståndet från västra delen av planområdet till busshållplatsen är cirka 500 meter

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i angränsande gator och ett ledningsstråk går också utefter vad som tidigare var Töråsbäckens naturliga sträckning nedlagt under gång(- och cykel)vägen. Ån är i detta parti omgrävd och löper något norr om sitt ursprungliga läge.

Det planerade bostadsområdet kommer att anslutas till kommunens befintliga vatten- och avloppssystem i grannskapet.



Befintliga va- ledningar

Dagvatten

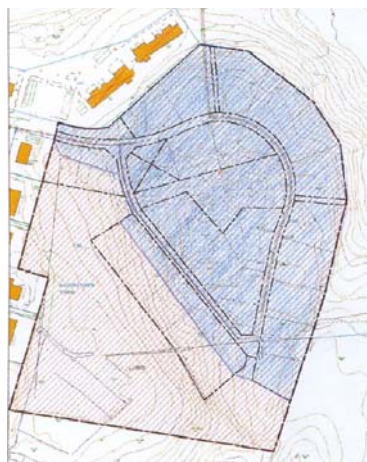
Ytvattnet från naturområdet letar sig naturligt ned mot bl.a. Töråsbäcken och lågpunkter i övrigt. Målet vid aktuell planläggning är att yt- och dagvattnet inom tillkommande anläggningar och byggnader skall omhändertas lokalt så långt möjligt är. Lokalt omhändertagande av dagvatten på den egna tomten är dock inte lämpligt här med tanke på den bergiga grunden. Nedanstående dagvattenutredning, som gjorts av Gislaveds kommunens tekniska kontor, visar på hur området är tänkt att avvattnas.



Före exploateringen

Röd markering=
Avvattning åt söder 70 % av ytan

Blå markering=
Avvattning åt norr 30 % av ytan



Efter exploateringen

Röd markering=
Avvattning åt söder 42 % av ytan

Blå markering=
Avvattning åt norr 58 % av ytan

Dagvattenledningen åt söder minskas således från 70 % av ytan till 42%, och norrut ökar omhändertagandet av dagvattnet från 30 % till 58 %.

Det dagvatten som idag avleds från det område som anges som område för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten), kommer att avledas till Tulpanvägen genom en ny ledning. Den befintliga dagvattenledningen från området till Violvägen slopas. Dessa åtgärder tillsammans gör att hanteringen av dagvatten från "planområdet" kommer att minska i volym söderut, och flödet av vatten som avleds från LOD - området kan styras genom dimensionering av frånledningen.

Således ger en minskad mängd dagvatten och en styrning av frånflödet en bättre situation av dagvattenhanteringen än befintligt.

Uppvärmning, Naturgas

Ett alternativt bränsle för villauppvärmning kan vara gas.

Gasledningar finns i några av gatorna i angränsande villaområde såsom Krokusvägen.

Ei

E.ON AB är nätägare i Anderstorp, men har ingen egen produktion av elkraft.

En ny transformatorstation krävs för planerad exploatering. Den placeras på naturområdet i mitten av planområdet.

Över naturområdet i väster går en hängkabel, med jordad skärmning, ca 400 meter mot norr. Någon skyddszon för ledningen krävs ej eftersom det är en säker kabel. Ledningen förlängs med en jordkabel som läggs i ett 4 meter brett u-område en kort bit ut mot Krokusvägen.

Tele

Hela Telias utbud finns att tillgå i Anderstorp inkluderande full täckning av ADS.

Master

På vattentornet, beläget söder om planområdet, och i dess omedelbara närhet finns tre master. Avståndet från vattentornet till närmast belägna tomt på planområdet är cirka 370 meter. Vattentornet är beläget ca 30 meter högre än planområdets högsta punkt.

Avfall

Avfallshantering ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning samt bör samordnas inom området. Närmare granskning av avfallshanteringen sker i samband med bygglovprövning.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ett lågt men stadigvarande bakgrundsbuller från **väg 27** kan kanske av känsliga personer upplevas som störande trots den omgivande skogen och avstånd till vägen på mer än 500 meter. Bullret från **motorbanan** Scandinavian Raceway ger också upphov till bullerproblem av och till. Raden av tomter i sydvästslutningen är exponerade för buller eftersom bullerkällorna finns i sydvästlig riktning från planområdet räknat. Under helger med **förhöjd ljudnivå** vid motorbanan kommer det vid ogynnsam väderlek/vindriktning att bli förhöjda ljudnivåer i området. Omfattningen av denna störning och vad som är acceptabelt hanteras vid tillståndsprövningen av motorbanan.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vunnit laga kraft.

Fastighetsplaner

Inom planområdet finns inga gällande fastighetsplaner.

Gatu- och kvartersnamn

Inga nya gatunamn har tillkommit. Planrådets gata är en förlängning av befintlig gata. (Krokusvägen)

Administrativa frågor behandlas utförligare i Genomförandebeskrivningen.

Konsekvenser av planens genomförande

3 kap. MB behandlar ”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden”. I kapitlets 6 § anges att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt, som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder, som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Detaljplanen redovisar villabebyggelse på vad som idag karaktäriseras som del av närströvsområde.

Då planområdet är en mindre del av det sammantagna strövsområdet och villatomter efterfrågas just i detta område kan man diskutera om nackdelarna/skadan uppvägs av fördelarna/vinsten. Ambitionen vid planarbetet är att bevara så mycket som möjligt av ursprungsnaturen, och låta upptrampade stigar inlemmas i planen.

Trots ambitionen att vid planläggning utgå från befintlig terräng och planera gator så följsamt som möjligt efter nivåkurvor, kommer exploateringen att kräva en hel del sprängning, inte minst för att bygga erforderlig va-anläggning.

Vid anläggningsarbeten och byggförberedande åtgärder bör befintlig vegetation sparas så långt möjligt. Särskilt bevarandevärda solitärer skall skyddas i planen även vad avser blivande tomtmark. Anläggandet av villaområdet skall ske på sådant sätt att omgivande natur påverkas så litet som möjligt. Rester från tidigare bosättning såsom jordkällare och stengärdesgårdar avses bevaras.

Radonsäkert byggande:

I kommande bygglov kommer kommunen att pröva att bostadsbyggnader uppförs radonsäkert. Detta kommer att säkerställas när bygget är klart genom mätningar, så att eventuella risker elimineras. (Se bilaga för radonundersökning.) **Texten ” Bostadsbyggande skall uppföras i radonsäkert utförande” skrivs in i bestämmelserna på plankartan.**

Miljömålen

Det finns femton nationella miljömål och det mål som främst berör planförslaget är God byggd miljö. Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk. En naturvärdesinventering visar på 2 område med höga naturvärden. Dessa 2 områden har till större delen lämnats som naturmark. Hela planområdet är endast en mycket liten del av ett stort naturområde.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är gränsvärden för utomhusluft. Idag finns gränsvärden som gäller för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM 10), bensen och kolmonoxid. Innehållet i planförslaget bedöms inte innebära att några gränsvärden överskrids, eller riskerar att överskridas i framtiden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig handläggare för detaljplanen har varit planerare Britt Benjaminsson. Dessutom har stadsarkitekt Fredrik Andersson, plantekniker Britt-Marie Holmbergh, Bygg- och miljöförvaltningen, gatuingenjör Ebbe Falk och projektör Per Mårtensson, Tekniska kontoret och kommunekolog Bengt-Göran Ericsson medverkat i planarbetet.

DETALJPLAN FÖR JONSBO DEL AV FASTIGHETEN ANDERSTORPS-TÖRÅS 2:64 I ANDERSTORP, GISLAVEDS KOMMUN, JÖNKÖPINGS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Kommunstyrelsen beslutade den 6 september 2005 att uppdra åt Bygg- och Miljönämnden att upprätta detaljplan för en planerad villabebyggelse i norra Töråsområdet. Bygg- och Miljönämnden beslutade den 6 oktober att planarbetet skulle ske i egen regi.

Planen hanteras med så kallat normalt planförfarande och skall efter samråd och utställning antas av kommunfullmäktige. Planen sänds ut på samråd till länsstyrelsen, berörda grannar och andra som anses ha intresse av planen. Om inga överklagande inkommer kan utbyggnad av gator och vatten- och avloppsanläggning påbörjas så snart planen vunnit laga kraft. Utbyggnaden beräknas ta cirka 6 månader i anspråk. Ett troligt scenario kan vara att arbetet påbörjas vintern 2006 med färdigställande sommaren 2007. Villabyggnationen kan då påbörjas hösten 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och räknas från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Gislaveds kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad och underhåll av allmänna platser.

Tekniska anläggningar

Allmän platsmark

Kommunen är skyldig att inom detaljplanelagt område, där kommunen är huvudman, iordningsställa allmänna platser så att de kan användas för avsett ändamål.

Huvudmannaskapet för lekplatsen tillhör kommunens ansvarsområde.

VA-ledningar

Gislaveds kommun ansvarar för nödvändig utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar i samband med projektets genomförande.

Kommunens Tekniska förvaltning projekterar markarbeten, gator och vatten- och avloppsledningar.

Tomtförsäljning

Byggklara tomter administreras och säljs av kommunens mark- och exploateringsenhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ett led i genomförandet av en detaljplan är fastighetsbildningen. Med fastighetsbildning avses bl.a. marköverföringar, säkerställande av rätt till utfart, bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar m.m. Fastighetsbildningsfrågor tas upp till prövning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren, ledningsinnehavare eller i vissa fall Bygg- och miljönämnden. I det fall fastighetsindelningen inte överensstämmer med detaljplanen gäller generellt att ansökan om fastighetsbildning skall vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan eventuellt byggnadslov beviljas.

Marköverföringar

Gislaveds kommun äger all mark inom planområdet, varför någon marköverföring inte är aktuell inför planläggningen.

Ledningsrätt

Ansvar för att trygga rättigheten för befintliga gas, bredband, teleledningar åvilar ledningsinnehavaren. Detta kan ske antingen genom ledningsrätt eller genom servitut.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Som underlag för Kommunstyrelsens beslut förelåg övergripande kostnadsberäkningar framtagna av Tekniska kontoret, innefattande byggkostnad såsom 40% bergschakt av ledningsschakten – den verkliga mängden kommer att framgå av grundundersökningen.

Cirka 3 200 kvm gata inkl. belysning

En ungefär 200 meter lång cykelväg (bredd=3,5 m)

Ungefär ca 500 - 600 meter ledningar sammantaget.

kostnad för lokal dagvattenhantering är inte inkluderad.

Anslutningsavgifter för, som illustrerats, 25 tomter inklusive förberedd servis avseende sprängning. Fler tomter förstärker intäkterna.

Utgifter : VA- gatuutbyggnad (40% bergschakt) 4.893.000 kr

Geoteknik 60.000 kr

Naturvärdesinventering 15.000 kr

Radonutredning 10.000 kr

Intäkter: VA-anslutning 1.415.000 kr

Tomtförsäljning 27.250 m² 3.406.000 kr

Kostnaderna för detaljplanearbetet är ej medtagna i beräkningarna ovan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Grundundersökning visar att berg finns i hela gatusträckningen.

Radonundersökning visar på värden från låg -högradonmark. (se bilaga till planbeskrivningen)

Plan för massbalansering ingår i gatu- och va-projekteringen.

Dagvattenutredning redovisas i planbeskrivningen.

Naturvärdesinventering redovisas i planbeskrivningen.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivning har upprättats av planerare Britt Benjaminsson i samråd med kommunens Mark- och exploateringsenhet och Tekniska kontor.

Gällande detaljplan Före



Förslag till detaljplan Efter

