

Planens beteckning	S184
Antagen av BN	1991-11-27
Vunnit laga kraft	1991-12-27
Genomförande- tiden slut	2001-12-27

Detaljplan för del av KV. KROKODILEN i Gislaveds centrum, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av en plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Dessutom finns en fastighetsförteckning, grundkarta och illustrationsmaterial.

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har utarbetats för att ge möjlighet till nybyggnad av bostäder, kontor och butiker i kv. Krokodilen.

3. PLANDATA

3.1 LÄGET

Området ligger i centrala Gislaved. Det begränsas i öster av Järnvägs-
gatan, i söder av fastigheten Krokodilen 13, som nu bebyggs med Han-
delsbank och bostäder, samt Krokodilen 20 som är Calles färghandel. I
norr gränsar Stationsallén och Krokodilen 7 som är en mindre bensin-
station med inrymd hamburgerbar. I väster gränsar Ångsgatan.

3.2 AREAL

Planområdet omfattar ca 1 ha.

3.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Se markägoförteckningen.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 PLANPROGRAM

En nybyggnadssanering av kv. Krokodilen har diskuterats i omgångar sedan 1989.

Den 3/5 1990 antog kommunfullmäktige ett förslag till program för kv. Krokodilen. Detaljplanen bygger på detta program.

Planprogrammet sändes dock aldrig ut på samrådsremiss, utan är ett ställningstagande av kommunen.

4.2 ÖVERSIKTLIGA PLANER

En "Fördjupad översiktsplan för Gislaveds tätort" antogs av kommunfullmäktige 1989-02-23. I den står det "I centrum görs förtätningar med bostäder i 2-4 våningar beroende på omgivande miljö".

Området behandlas också i "Mål för Gislaveds centrum, 1986-05-22", vilken ingår som bilaga i den fördjupade översiktsplanen.

För Järnvägsgatan (Rv 27) gäller vad som i "Miljövårdsprogrammet 1989-03-30" sägs om åtgärder beträffande genomfartsleden. I detta fall särskilt att "noggrann prövning krävs av nya bostäder vid genomfartslederna".

4.3 DETALJPLANER

Byggnadsnämnden har 1991-02-27 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för kv. Krokodilen med normalt planförfarande.

För angränsande områden gäller detaljplaner fastställda 1939-02-27, 1960-08-15, 1982-02-05. Gällande detaljplaner för planområdet framgår av bilden på nästa sida. Planerna fastställdes 1939-02-17 samt 1987-11-05. De anger öppen bebyggelse i två våningar med vind både mot Ångsgatan och Järnvägsgatan, dessutom får man bygga uthus eller annan gårdsbyggnad på tomternas baksidor.

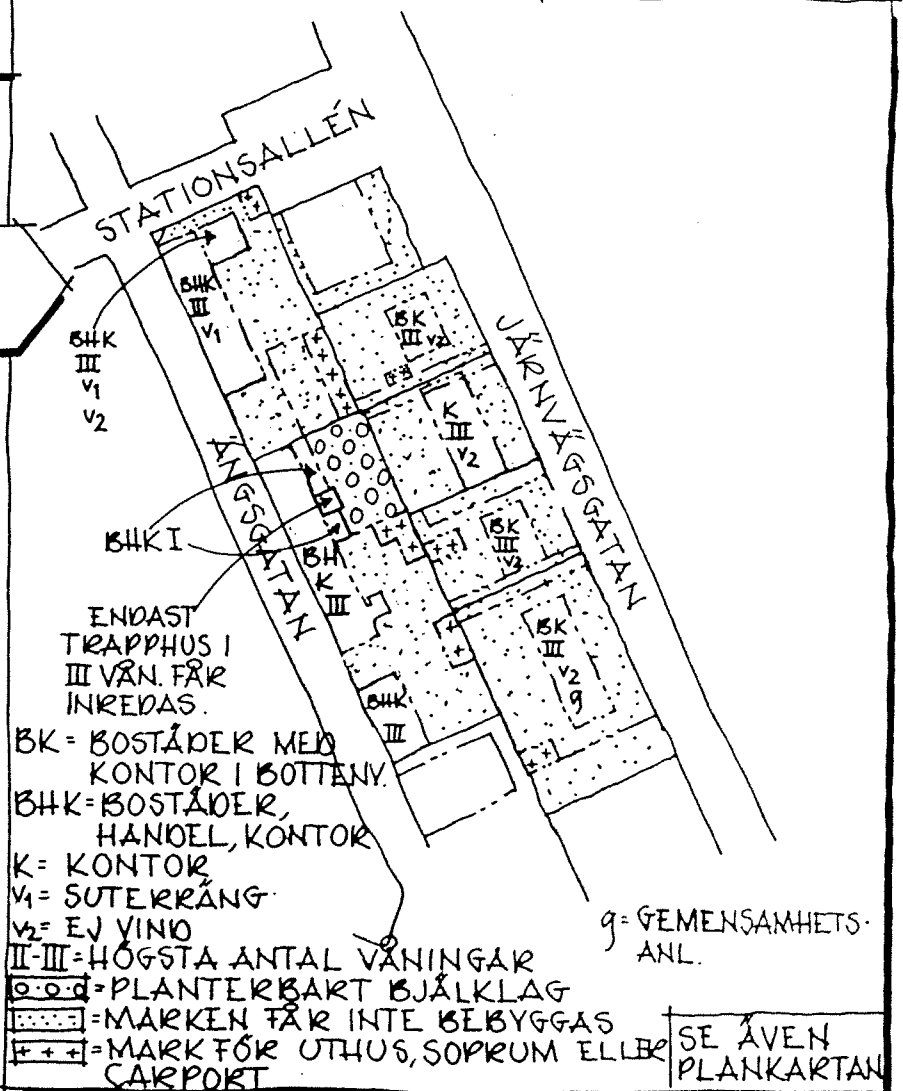
För planområdet gäller också fastighetsplaner fastställda 1943-04-28. Dessa upphör att gälla när detaljplanen antas.

GÄLLANDE STADS-
PLANER, FASTSTÄLLDA
1939.02.17 SAMT 1987.11.05

G = GARAGEÄNDAMÅL
Ö = ÖPPEN BEBYGGELSE
I-II = ANTAL VÅNINGAR
V = VIND.
[stippled] = MARKEN FÅR EJ
BEBYGGAS.
[cross-hatched] = MARK FÖR T.E.X.
UTHUS.

SKALA 1:2000

FÖRSLAG TILL
NY DETALJPLAN



4.4 BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Någon exploatering av Kv. Krokodilen är inte medtagit i Bostadsförsörjningsprogrammet. För "centrum, övrigt" är det planerat ca 120 lägenheter 1991 - 1994.

5. NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 MARK OCH VEGETATION

Området sluttar ca 3 meter mot öster. Marknivån ligger på ca +161,0 på Ångsgatan och +158,0 på Järnvägsgatan.

Utmed Stationsallén och Järnvägsgatan finns ett antal väl uppvuxna lövträd som är av stort värde för stadsbild och miljö. I övrigt finns det ganska många uppvuxna träd i kvarteret som man bör sträva efter att behålla (se inventeringskartan, sid 12).

5.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig grundundersökning har gjorts under 1986 på den södra delen av kv. Krokodilen. De undersökta punkterna ligger på Krokodilen 20. Grunden består här av ca 1,2 meter mylla och siltig finsand med innehåll av stenblock. Berget ligger på många ställen nära markytan. Grundvattnet stod vid undersökningstillfället 1,1 - 1,5 meter från markytan. Den finkorniga, siltiga, sanden är ett mycket flytbenäget samt tjälfarligt material. En mera noggrann grundundersökning bör göras av respektive byggherre före bygglovgivningen.

5.3 FORNLÄMNINGAR

Inga nu kända fornlämningar finns inom planområdet.

5.4 BEFINTLIG BEBYGGELSE

Fastigheten på *Krokodilen 2* inrymmer 6 lägenheter samt butikslokaler i 2 $\frac{1}{2}$ plan och är byggt i mitten av 1940-talet.

1986 byggdes ett 3 våningshus med 12 lägenheter samt kontorslokaler på fastigheten *Krokodilen 3*.

På *Krokodilen 4* finns en möbelaffär som är byggd i början på 1970-talet.

Krokodilen 5 är en avriven tomt.

Fastigheten på *Gislaved Storegård 5:38 (Krokodilen 6)* är ett 1 $\frac{1}{2}$ plans hus och inrymmer 1 lägenhet samt en pappershandel som är byggd 1930.

I mitten av 1930-talet byggdes ett 2 $\frac{1}{2}$ plans hus med 6 lägenheter på *Krokodilen 14*.

På fastigheten *Krokodilen 15* finns ett hus i 2 ½ plan som PRO använder. Huset byggdes i mitten av 1930-talet.

I början på 1940-talet byggdes ett 2 ½ plans hus med 2 lägenheter på *Krokodilen 16*.

På *Krokodilen 17* finns ett 2 ½ plans hus med 4 lägenheter som är byggt på 1940-talet.

Krokodilen 18 är en avriven tomt.

6. PLANENS INNEHÅLL

6.1 PLANERAD BEBYGGELSE

Ett skissförslag till ny bebyggelse på hela kv. *Krokodilen* togs fram under 1990 i samband med att ett antal fastighetsägare i kvarteret ställt frågor om hur deras tomter kunde bebyggas. Skisserna resulterade i ett program för kv. *Krokodilen* som kommunfullmäktige antog 1990-05-31. Planprogrammet sändes dock aldrig ut på samrådsremiss, varför den endast kan betraktas som ett ställningstagande av kommunen. Byggnadernas detaljutformning prövas vid bygglovgivningen.

Krokodilen 2

Om befintligt hyreshus ämnas renoveras eller rivas för en nybyggnation är ännu ej klart. Om en nybyggnation blir aktuell kommer huset att bli en våning högre och innehålla ytterligare 4 lägenheter. Tillfarten sker från Ångsgatan. Den gårdsbildning som idag finns på fastigheten är av stort värde och bör prioriteras före parkeringar på tomten. Detta bör innebära att kommunen ej kommer att kräva besöksparkeringar i den utsträckning som parkeringsnormen kräver, då det endast är 90 m till Köpmantorget. Vid utökning av antalet lägenheter kommer fler parkeringsplatser att krävas. Dessa kan lösas med parkeringsköp i kv. Centrum.

Krokodilen 3

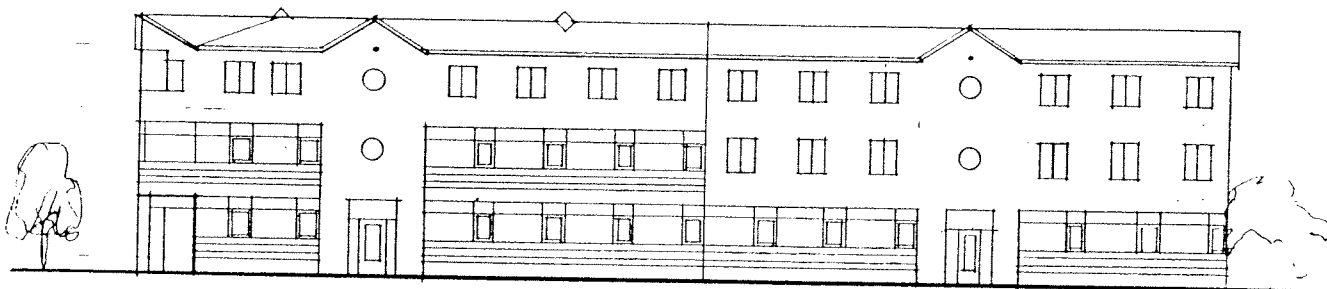
Denna fastighet lämnas orörd i planförslaget.

Krokodilen 4

Den befintliga byggnaden (före detta Möbelaffären) rivs och ersätts med ett nytt bostadshus, med cirka 16 lägenheter, utmed Ångsgatan. Huset byggs i tre våningar med vind. Genomförandet kommer troligen inte att ske förrän i den senare delen av genomförandetiden. Detta innebär att den nuvarande byggnaden står kvar tills vidare och källarvåningen används till garage åt polisen. Detta har resulterat i att den bakre delen av tomten har i bestämmelserna betecknats så att marken får byggas under med planterbart bjälklag. Detta innebär att den skall göras till grönyta för de boende när bostadshuset byggs.

Krokodilen 5 och (6) Gisaved Storegård 5:38

Befintligt hus (PM papper) rivs och ersätts av ett vinkelhus i 3 våningar för gruppboheter och lägenheter samt kontor eller butikslokaler. Parkering förläggs som markparkering på Krokodilen 5 med infart från Ångsgatan. Ett 600 m² stort grönområde för lek och utevistelse har lagts in på baksidan av huset. Husets fasad bör brytas ner mot Ångsgatan så att det upplevs mindre långt.



FASAD MOT ÅNGSGATAN

Krokodilen 14

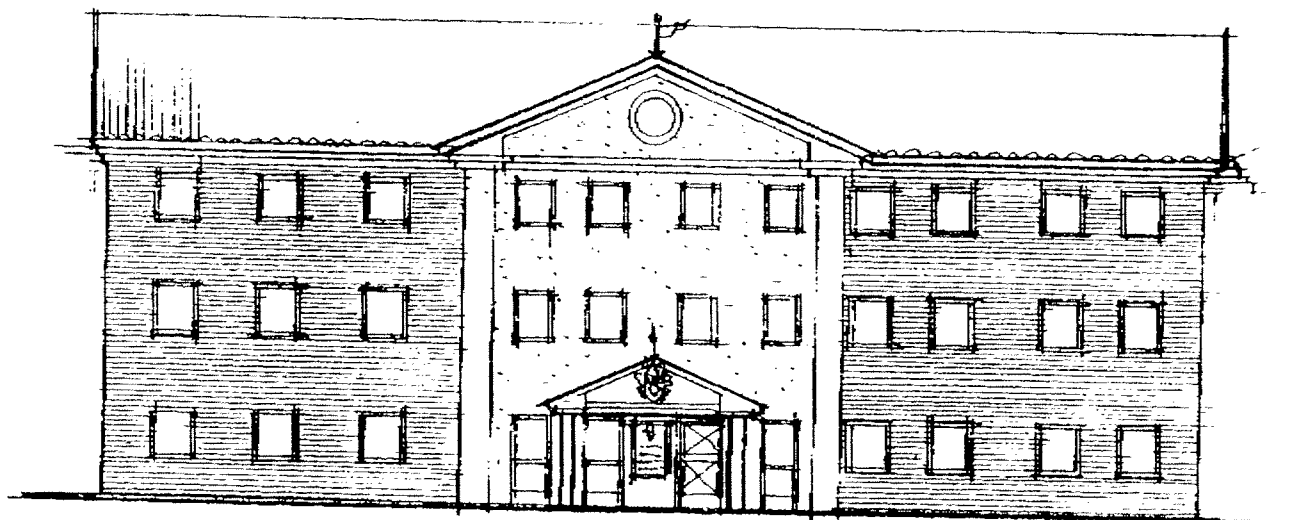
Ingen förändring aktuell.

Krokodilen 15

Tomten bebyggs med ett nytt polishus i 3 våningar. Parkering av polisens bilar samt hittegodsförvaring m.m. kommer att ske i garage på Krokodilen 4. 11 parkeringsplatser har även förlagts som markparkering för polisbilarnas korttidsparkering samt besökande. Befintlig trädallé utmed Järnvägsgatan skall bevaras.

Polishuset kommer att ligga 1 meter in på fastigheten Krokodilen 16. Detta innebär att fastighetsgränserna får ändras vid fastighetsreglering.

"Polishuset"



Fasad mot Järnvägsgatan

Krokodilen 16

Fastigheten får en ökad byggrätt från 2 till 3 våningar.

Krokodilen 17 och 18

Båda fastigheterna får en ökad byggrätt från 2 till 3 våningar. Fastigheterna får dessutom en gemensam infart till parkeringen. Båda fastigheterna kommer att bygga i tomtgräns mot varandra. Utfartsförbud har ritats in mot Järnväggsgatan vid Krokodilen 17 varför ett *y-område* lagts in på Krokodilen 18 som befäster att vägen måste nyttjas av bägge fastigheterna. Parkeringen på Krokodilen 18 bör göras som gemensamhetsanläggning för de båda fastigheterna.

6.2 TILLFARTER, PARKERING OCH ANGÖRING

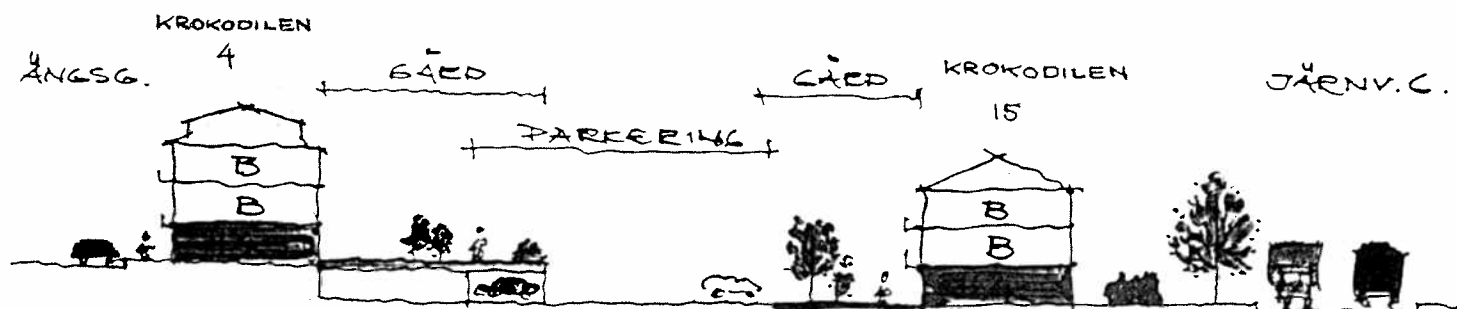
Nybebyggelsens behov av parkering, om man räknar med (14) platser per 1 000 m² våningsyta för kontor och 1 p-plats / lägenhet, blir ca 100 p-platser för hela planområdet.

Samordning av parkeringarna måste till för att man inte ska tappa för mycket i byggrätt. Parkeringsplatserna ska utformas så att de blir så bekväma som möjligt.

Infarterna till parkeringarna föreslås ske med tre infarter på Järnväggsgatan och två på Ängsgatan.

Planförslaget är utformat så att behovet av parkeringsplatser inte enbart kan tillgodoses på den egna fastigheten. Berörda fastighetsägare längs Ängsgatan erbjuds därför att delta i kommunal parkeringsanläggning i Kv. Centrum (se genomförandebeskrivningen).

TRAFIKSEKTION FÖR KV. KROKODILEN.



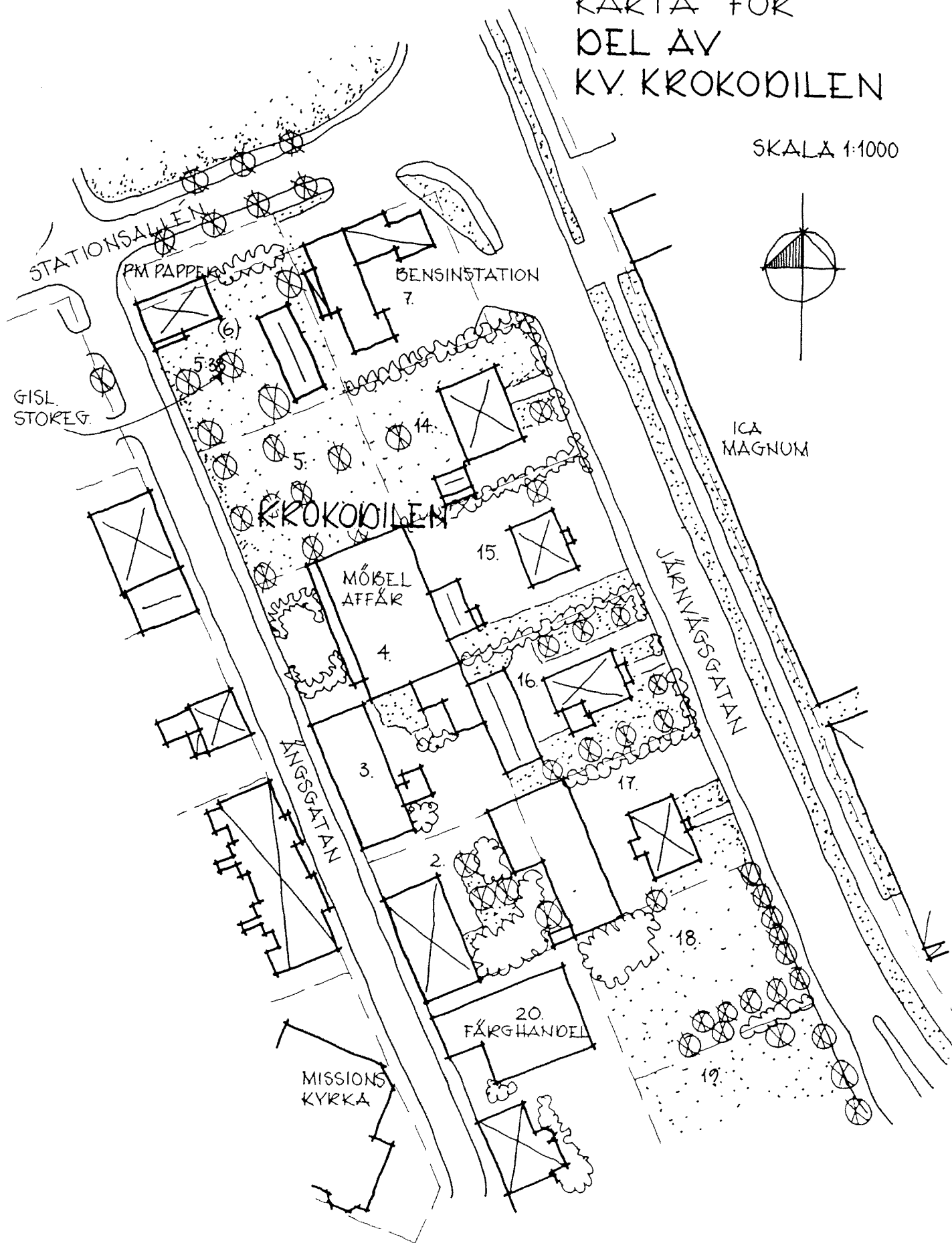
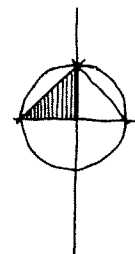
6.3 TEKNISK FÖRSÖRJNING

6.3.1 Vatten och avlopp

Områdets bebyggelse kan anslutas till befintliga VA-ledningar inom planområdet och omgivande gator. De ledningar som finns i föreslagen kvartersmark har skyddats genom att två *u-område* avsatts i planen.

INVENTERINGS- KARTA FÖR DEL AV KV. KROKODILEN

SKALA 1:1000

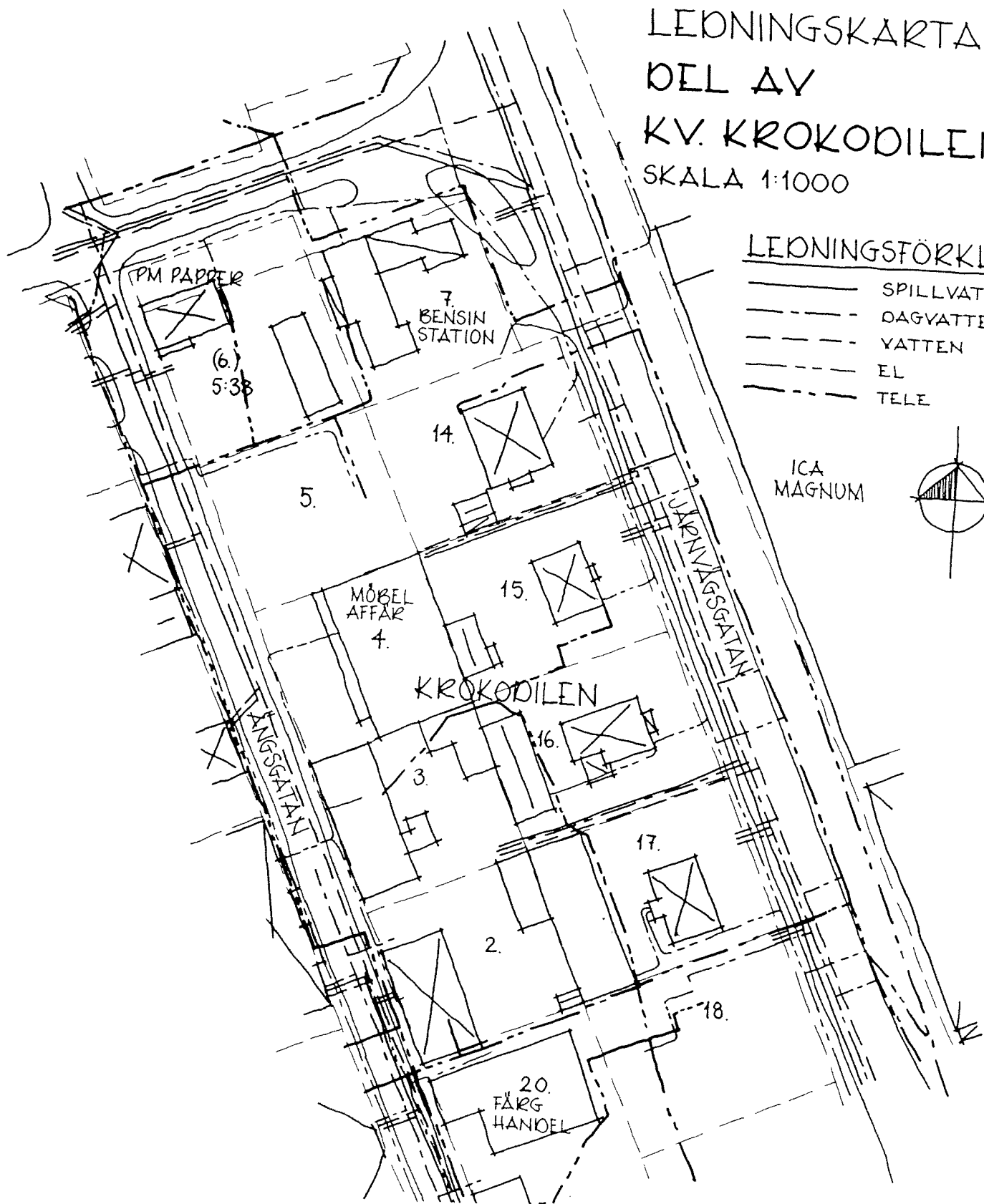
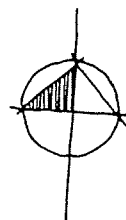


LEDNINGSKARTA FÖR DEL AV KV. KROKODILEN SKALA 1:1000

LEDNINGSFÖRKLARING

	SPILLVATTEN
	DAGVATTEN
	VATTEN
	EL
	TELE

ICA
MAGNUM



6.3.2 Avfall

Byggnaderna skall förberedas för källsortering av avfall.

6.3.3 Värme

Uppvärmningen av nybebyggelsen är inte klarlagd ännu.

6.3.4 El

I omgivande gator finns också kablar för elledningar. Om det visar sig att eldistributionsnätet inte räcker till, så kommer AB Gislaveds Elverk att förstärka detta.

6.3.5 Tele

För den planerade bebyggelsen inom kvarteret krävs en utbyggnad av telenätet. Detta innebär att varje byggherre i god tid meddelar televerket, så att nödvändiga åtgärder kan planeras.

7. MILJÖKONSEKVENSER

Genom förslaget tillförs centrum ytterligare 50 lägenheter. Bostadsbyggande i centrum har ur miljösynpunkter för- och nackdelar. Förtätning av centrum är viktig för hela ortens karaktär och funktion. Genom förslaget tillförs även ett nytt polishus i centrum.

Till nackdelarna hör de begränsade friytorna samt närheten till en befintlig bensinstation. Till nackdelarna hör också områdets läge utmed Rv 27, till Anderstorp, som medför föroreningar, trafikbuller och stoft från vägen.

7.1 BULLER

Järnvägsgatan trafikeras av ca 9 300 fordon / dygn. Skyltad hastighet är 50 km / h och andelen tung trafik är 10 %. Med hjälp av miljö- och hälsoskyddskontoret har en bullerutredning på Järnvägsgatan nyligen genomförts. Denna visar att ljudnivån uppgår till 63 dBA utomhus vid gatufasaden på Krokodilen 13.

I förslaget har därför bebyggelsen lagts 10 meter in från gatan. En bestämmelse om att lägenheterna skall utformas så att de bullerdämpas till 30 dBA och kontorslokaler till 40 dBA inomhus finns också med i planförslaget.

7.2 RADON

Planområdet ligger inom lågriskområde enligt kommunens översiktliga markradonkarta, varför någon undersökning av markradonhalten ej har gjorts.

7.3

BENSINATION

Omedelbart nordost om planförslaget ligger en mindre bensinstation. Bensinförsäljning är ett miljöproblem i centrala lägen. Utsläpp sker av kolväte och bensen vid tankning. Utsläppen vid tankning kommer dock att minska med 90 % i framtiden då de så kallade muffarna införs på bensinstationerna.

Enligt sprängämnesinspektionen krävs ett skyddsavstånd av minst 25 meter från avluftningsröret till bostäder. Man får ett riskmoment vid påfyllning av stora tankar. Normalt tillämpas 50 - 200 meter skyddszon mellan bostäder och bensinstationer, vilket i det här fallet är en omöjlighet. Enligt miljövårdsprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 1989-03-30, skall bensinstationer i centrala lägen på sikt flyttas ut till mera lämpliga lägen. Om och när detta kan bli aktuellt är svårt att beräkna idag.

8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

8.1 MARKLÖSEN

Markägaren till Gislaved Storegård 5:38 kommer att behöva köpa ca 300 m² av kommunens mark vid Stationsallén. (se även genomförandebeskrivningen.)

5.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden har satts till 10 år. Byggprojektens genomförande ligger olika i tiden varför en något längre genomförandetid har valts. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vunnit laga kraft.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Gislaveds kommun genom planingenjör Britt Benjaminsson. Medverkande tjänstemän har varit stadsarkitekt Sven Olof Nilsson, plantekniker Camilla Runesson på stadsarkitektkontoret. Rune Persson på tekniska kontoret har lämnat uppgifter om tekniska frågor beträffande vatten och avlopp. Erling Enochsson mark- och exploateringskontoret svarar för de fastighetsrättsliga frågorna.

GISLAVEDS KOMMUN
Stadsarkitektkontoret
1991-09-16
Reviderad november 1991



Britt Benjaminsson
Planingenjör

Detaljplan för del av KV. KROKODILEN i Gislaveds centrum, Gislaveds kommun, Jönköpings län.

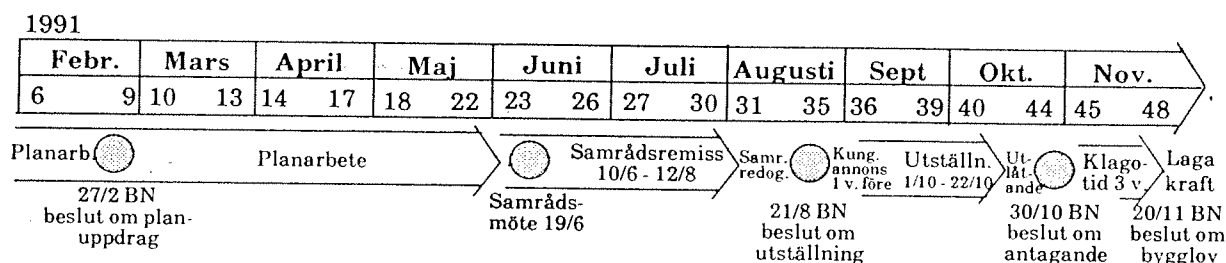
Planens beteckning	S184
Antagen av BN	1991-11-27
Vunnit laga kraft	1991-12-27
Genomförande- tiden slut	2001-12-27

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller för planprocessen:



Observera att nedan angivna exploateringsavtal och avtal avseende planskade skall träffas innan planen antages.

Byggstart för projekten på fastigheterna Gislaved Storegård 5:38 och Krokodilen 5 respektive på Krokodilen 15 beräknas ske så snart planen antagits och bygglov beviljats. Inflyttning kan då vara möjlig under slutet av 1992.

Byggnationen på fastigheterna Krokodilen 17 och 18 beräknas bli påbörjad under 1992 eller 1993.

Rivning av befintlig möbelaffär på fastigheten Krokodilen 4 samt uppförande av nya byggnader och *parkeringsdäck* påbörjas troligen under perioden 1993 - 95 liksom en eventuell ombyggnad av Krokodilen 2.

Befintligt bostadshus på fastigheten Krokodilen 16 skall enligt avtal med förre fastighetsägaren stå kvar i 5 år, därefter kan exploatering av fastigheten Krokodilen 16 och bli aktuell.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 10 år eftersom byggnationen i kvarteret ligger olika i tiden. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna har ansvar för att planen blir genomförd inom respektive fastighet.

Gislaveds kommun ansvarar för åtgärder som berör allmänna VA-ledningar (u-område).

Gislaveds Elverk AB ansvarar för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Planläggningskostnaden som regleras i planavtal med kommunen fördelas mellan Gislebygg AB (Rolf Andersson), HK Krokodilen AB (Hans Bratt) och HSB.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Avtalet avser att reglera markförvärv (Gislaved Storegård 5:4), förrättningskostnaden samt anvisningsrätt.

Dessutom skall fastighetsägarnas möjligheter att begära kompensation för de eventuella olägenheter som kan uppstå för enskilda fastigheter till följd av planändringen regleras i avtal i avseende planskade. Därvid skall hänsyn tas till den nytta respektive fastighetsägare tillgodogörs inom sitt totala fastighetsinnehav i kvarteret.

Fastighetsägaren är enligt PBL 3 kap 15 och 16 §§ skyldig att anordna utrymme för parkering. Detta fullgöres genom deltagande i en kommunal parkeringsanläggning på Centrum 1 eller Gislaved Storegård 5:4 (om denna fastighet överförs från allmän plats till kvartersmark). Byggnadsnämnden fastställer slutligt antalet parkeringsplatser som behövs i samband med bygglovprövningen. Innan bygglov beviljas skall avtal om parkeringsköp träffas mellan kommunen och berörd fastighetsägare. Avtalet skall bl a innehålla följande:

- * Kommunen skall på Centrum 1 i Gislaved anordna erforderlig parkering genom uppförande av parkeringsdäck på nuvarande kommunhusparkering. Kommunen övertar ansvaret för ovan angivna parkeringsplatser och ersätts med dels ett engångsbelopp och dels en årshyra.
- * Fastighetsägaren deltar i kostnaden för ovan nämnda parkeringsdäck med ett engångsbelopp per bilplats motsvarande dess andel av den totala kostnaden. För att beräkna kostnaden per bilplats skall det slutliga antalet parkeringsplatser reduceras med nuvarande antal. (Det vill säga enbart tillkommande parkeringsplatser skall bekosta parkeringsdäcket).
- * Fastighetsägaren lämnar säkerhet som kommunstyrelsen skall godkänna innan bygglov beviljas.
- * Fastighetsägaren betalar vid överenskommet datum. Medlen gottgörs ränta och redovisas på särskilt konto tills de används för avsett ändamål.
- * Har inte parkeringdäcket uppförts inom 10 år kan fastighetsägaren mot förbindelse och säkerhet få pengarna tillbaka, i avvaktan på att parkeringsdäcket påbörjas.
- * Har inte parkeringsdäcket kommit tillstånd inom 30 år skall avtalet upphöra att gälla med undantag för nedan angivna hyresdel.
- * Fastighetsägaren hyr erforderligt antal parkeringsplatser på Centrum 1 under 30 år.
- * Årshyra för varje bilplats skall motsvara dess andel av de beräknade drifts- underhålls- reparations- och administrations kostnaderna för anläggningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Tomten Krokodilen 5 utökas med hela Gislaved Storegård 5:38 och en del av fastigheten Gislaved Storegård 5:4 utmed Stationsallén. Sistnämnda fastighetsdel förvärvas från Gislaveds kommun. Utökningen av Krokodilen 5 fullföljs genom fastighetsreglering. Ägaren till Krokodilen 5 och Gislaved Storegård 5:38 ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

Tomten Krokodilen 15 utökas med del av Krokodilen 16. Utökningen fullföljs genom fastighetsreglering. Ägaren till Krokodilen 15 ansöker om fastighetsbildning. Tomten Krokodilen 18 utökas med del av Krokodilen 17 så att halva byggnaden kommer på respektive tomt (eller byggrättsområde). Fastighetsdelen förvärvas av HSB som också ansöker om fastighetsreglering hos fastighetsbildningsmyndigheten.

Utrymme för eldistributionsnät, VA-ledningar, utfart från angränsande fastigheter, samt gemensam parkeringsplats säkerställs genom ledningsrätt respektive servitut.

För fastigheten Krokodilen 17 och 18 bildas en gemensamhetsanläggning för infart och parkering till båda fastigheterna.

Fastighetsplan

För kv. Krokodilen gäller fastighetsplan fastställd 1943-04-28. Den upphör att gälla när detaljplanen antas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Bedömning av ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Olika kostnads- och intäktsposter uppskattas att vara av ungefär följande storleksordning:

Kostnader

Ny servis i Stationsallén	30 000:-
---------------------------	----------

Inkomster

Avgifter för VA-anslutning (beroende på antalet nya lgh)	300 000:-
--	-----------

Markförsäljning, del av Gislaved Storegård 5:4	?
--	---

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Respektive fastighetsägare ansvarar för att, där så erfordras, kompletterande geoteknisk undersökning eller markradonundersökning utförs.

Tekniska anläggningar

De befintliga stamledningarna för spill- och dagvatten i Järnvägsgatan ligger relativt högt. Likaledes är grundvattennivån i området relativt hög. För att bygga källare längs Järnvägsgatan har således påräknats att både spill- och dagvatten får pumpas. Respektive fastighetsägare ansvarar helt för sådana åtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har gjorts av planingenjör Britt Benjaminsson och stadsarkitekt Sven Olof Nilsson, stadsarkitektkontoret, Gislaveds kommun.

GISLAVEDS KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

1991-09-16

Tillhör reviderat förslag november 1991


Sven Olof Nilsson
Stadsarkitekt