

Planens beteckning	S 179
Antagen av XX BN	1990-06-2
Vunnit laga kraft	1990-10-18
Genomförande- tiden slut	1995-10-18

KV MEJERIET m fl, Gislaveds kommun
Jönköpings län
Förslag till detaljplan

PLANBESKRIVNING

- Handlingar Planförslaget består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförande-beskrivning.
- Planens syfte Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra byggnation av ett antal bostadshus. Ett inom planområdet befintligt nedlagt mejeri kan eventuellt komma att byggas om och ingå i bostads-kvarteret.

PLANDATA

- Läge Kv Mejeriet ligger i samhällets sydöstra del.
- Planområdet avgränsas i öster av Åbjörnsgatan, i övriga riktningar gränsar det till parkmark, vilken i väster utgörs av Nissans dalgång.
- Areal Områdets yta är ca 1,9 ha.
- Markägo-förhållanden Den tidigare mejeritomten, Kv Mejeriet nr 2 ägs av Birger Claesson Fastighets-bolag i Småland AB. Fastigheten Mejeriet 3 är i privat ägo. Del av Hult 3:98 ägs av Gislaveds AB. Övrig mark inom planområdet ägs av Gislaveds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Kommunala ställnings-taganden Exploatören har hos kommunen begärt att få göra planändring för det aktuella planområdet. Byggnadsnämnden har fattat beslut om planändringens genomförande.
- Riksintresse Nissans dalgång och raviner väster och norr om planområdet är av riksintresse.

Gällande planer Förslag till ändring av stadsplanen för Gislaveds köping antagen av kommunalfullmäktige 18 juni 1953.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation Planområdet består dels av mejeritomten med stor del hårdgjorda ytor kring den bevarade byggnaden, dels av naturmark.

Den kil som tillförs planområdet i norr gränsar mot kanten av en ravin med ett skogsparti där en del träd och träd-
dunga sparas. Vid placering av såväl hus som parkering intill sluttningen skall hänsyn tas till den speciella naturen.

En viss del av de befintliga asfalt-ytorna inom kvarteret kan utnyttjas för vägar och parkeringar, en del asfalt ersätts med planterad yta.

Mellan fastigheten Mejeriet 2 och Åbjörnsvägen finns ett parkområde utgörande naturmark med en del smärre tallar. Utanför planområdets västra gräns sluttar marken brant ner mot Nissans dalgång. En utglesning av gamla barrträdsbestånd vid tomtgräns krävs för att ge ljus och utsikt åt de blivande bostäderna.

Geoteknik Kompletterande teknisk undersökning har ännu ej genomförts. Utöver den bedömning som gjorts finns visst underlag från tidigare byggnation.

Fornlämningar En nyligen konstaterad fast fornlämning finns vid kanten av erosionsbranten invid planområdets norra del. Denna utgörs av rester av ugn från tidig lågteknisk järnframställning. Vid områdets utbyggnad får marken i fornlämningens närmaste omgivning ej röras.

Bostäder Området planeras för bostadsbebyggelse. Den befintliga mejeribyggnadens markplan byggs om till 8 lägenheter med möjlighet till vindsinredning. Skulle mejeriet rivas och ersättas med en ny byggnad beräknas denna innehålla 21 lägenheter. Ytterligare 58 lägenheter nyproduceras i två- och trevåningshus.

Inom bostadsområdet tillåts även vissa bostadskomplement, såsom daghemsverksamhet eller mindre kvartersbutik.

Lokaler

Mejeribyggnadens källarvåning samt tidigare kontor och butik innehåller drygt 1000 m² lokalyta. I det fall byggnaden behålles kan dessa göras om till bostadskomplement och/eller lokaler för verksamheter, typ hantverk eller annat som byggnadsnämnden prövar lämpligt. Det är av vikt att lokalerna disponeras för ändamål som medför mycket begränsad trafik på tomtmark.

Tillgänglighet

Marken är i stort sett plan vilket innebär god tillgänglighet. Alla nyproducerade bostäder planeras enligt gällande tillgänglighetskrav. De eventuella lokalerna i mejeribyggnadens källarvåning nås utifrån via nedfartsramp.

Lek och rekreation

Närlekplats anordnas centralt i området. Omgivande naturmark ger goda möjligheter till promenader, lek och rekreation.

Gatunät

Området nås via två infarter från Åbjörnsgatan. Till centrum kommer man med bil endast via Anderstorpsvägen då Åbjörnsgatan i riktning mot centrum utgör industrigata och är avstängd för allmän trafik. För att den nya trafik som alstras inte ska belasta Frejgatan måste begränsande åtgärder vidtas. I stället kan trafiken styras över till Furugatan, som är bebyggd endast på ena sidan och där möjlighet till breddning och siktförbättring finns.

Gång- och cykeltrafik

Förutom den hårt trafikerade Anderstorpsvägen finns två möjligheter för cyklister och fotgängare att ta sig till centrum och till Sörgårdsskolan i södra delen av Gislaved. Åbjörnsgatans industridel är öppen för GC-trafik och man når snabbt centrum via bro över Nissan. Längre mot söder finns ytterligare en GC-förbindelse över Nissan från Reftelevägen till Danska vägen i höjd med Sörgårdsskolan.

- Parkering och cykeltrafik Inom bostadskvarteret anordnas parkeringsplatser eller carportar inom nära gångavstånd för de boende. Dessutom anordnas ett antal besöksplatser. För lokalernas eventuella behov förutsätts ett visst dubbelutnuttjande.
- Energi Mejeriets befintliga oljeeldade pannanläggning rustas upp för att kunna försörja hela fastigheten.
- El Sydkraft ansvarar för eldistribution. Elanslutning finns till befintlig mejeribyggnad varifrån försörjning till övriga byggnader kan ordnas.
- Vatten och avlopp Kommunen svarar för vatten och avloppsledningar fram till tomtgräns. Bef. anslutning finns vid Åbjörnsgatan. Ledningarna inom tomtmark läggs om i samband med byggnationen. Försörjning till fastigheten Mejeriet 3 som idag går över Mejeriet 2 ordnas i samband med ledningsomläggningen. Vattenledning som korsar fastighetens nordöstra hörn läggs inom u-område.
- Avfall Sophämtning sker vid i området utplacerade gårdshus. Container för skrymmande avfall kan placeras på undanskymd plats vid norra parkeringen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- Fastighetsplan Gällande fastighetsplan för Mejeriet 2 och Mejeriet 3 från 1958 08 26 skall upphöra att gälla.
- Genomförandetid Genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän från Gislaveds kommun har varit Stadsarkitekt Erland Ullstad (t o m 89 10 31) samt planarkitekt Sven-Olof Nilsson.

Planförfattare:

Ingegerd Esseen
Ingegerd Esseen
Arkitekt SAR

KV MEJERIET m fl, Gislaveds kommun
Jönköpings län
Förslag till detaljplan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** En samrådshandling utsänds och behandlas under tiden december 1989 - januari 1990 och detaljplanen beräknas kunna ställas ut i februari. Efter byggnadsnämndens godkännande beräknas kommunfullmäktige kunna anta detaljplanen i april.
- Birger Claesson Fastighetsbolag i Småland AB skall bebygga fastigheten med bostäder och byggstart beräknas ske under första halvåret 1990. Markförsäljning från kommunen och Gislaveds AB till exploatören beräknas ske före byggstart.
- Genomförande-tid** Planens genomförandtid skall vara fem år från den dag planen vinner laga kraft.
- Exploaterings-avtal** Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Gislaveds kommun och Birger Claesson Fastighetsbolag i Småland AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighets-plan** Gällande fastighetsplan för Mejeriet 2 och Mejeriet 3 upphävs.
- Fastighets-bildning m m** En ny fastighet bildas av Mejeriet 2 kompletterad med del av Henja 4:8 (området mellan Mejeriet 2 och Åbjörnsgatan) samt en kilformig del av Hult 3:98 i anslutning till nuvarande mejeritomtens norra gräns. Detta genomförs genom fastighetsreglering.
- Tillfart och VA-ledningar till Mejeriet 3 säkerställs genom avtalsservitut mellan berörda fastigheter.
- I planförslaget föreslås en utvidgning av fastigheten Mejeriet 3 fram till Åbjörnsgatan, vilket kan ske genom förvärv av del av Henja 4:8. Infart och ledningsanslutningar kan då ordnas direkt till fastigheten.

ledningsanslutningar kan då ordnas direkt till fastigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Enskilda
kostnader
Inlösen av
av mark

Bostadsprojektet genomförs med statlig bostadsbelåning. I projektet ingår alla anläggningar på tomtmark. Kostnaden för dessa samt för markförvärv belastar projektet.

Kommunala
intäkter

Försäljning av mark enligt kommunens marktaxa samt anslutningsavgifter för VA.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk
undersökning

Detaljerad geoteknisk undersökning för området genomförs i samband med utbyggnad.

Teknisk
besiktning

Besiktning av befintliga tekniska installationer och anläggningar har genomförts. Installationer i mejeribyggnaden bedöms vara i gott skick.

Planförfattare

Ingegerd Esseen
Ingegerd Esseen
Arkitekt SAR