

Detaljplan för del av Gislaved 2:29
KV Vitsippan m.fl.
i Gislaveds tätort
Gislaveds kommun, Jönköpings län

Planens beteckning	S 200
Antagen av Bm.	2004-01-08
Vunnit laga kraft	2004-02-05
Genomförandetidens slut	2019-02-05

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Sammanfattning
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Illustrationsmaterial
Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet utgörs av ett skogsområde med blandad vegetation som är beläget ca en halv kilometer norr om Gislaveds centrum. Planen har tagits fram för att tillgodose behovet av äldreboende samt markbostäder i villor och grupphus inom Gislaveds tätort.

Området har aldrig varit bebyggt och den gällande planen tillåter endast bostäder och är därmed inaktuell.

Området beräknas rymma ca 70 vårdplatser i äldreboendet, 40 lägenheter i hyresbostäder och ca 15 radhus samt 7-8 villor. Området tillåts bebyggas i högst 2-3 våningar.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget ca 500 meter norr om Gislaveds centrum. Området begränsas i söder av Paradisgatan och i öster av bebyggelsen längs Karl-Johansgatan. I övrigt gränsar planområdet mot orörd skogsmark där en höjdrygg och norrluttning utgör naturliga avgränsningar för planområdet i väster respektive norr.

Areal

Planområdet har en total yta på knappt sju hektar.

Markägoförhållanden

kommunen äger all mark inom planområdet, vilket framgår av bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens fördjupning av översiktsplanen för Gislaveds tätort (antagen av kommunfullmäktige 1989-02-23) är Vitsippan upptaget som område för bostäder. Bebyggelsen ska enligt denna uppföras i 1-2 våningar och omfatta olika upplåtelseformer. Marken bakom äldreboendet Hemgården föreslås reserveras för pensionärlägenheter.

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan (antagen av kommunfullmäktigt 1990-09-20) som medger en bebyggelse för ca 90 lägenheter, åtta villor samt en förskola med fyra avdelningar.

Övriga kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 06-02-03 att ändra detaljplanen, med enkelt planförfarande, så att ett nytt äldreboende skulle kunna byggas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning gjordes i området (december 2001 och januari 2002) som avser att översiktligt klarlägga de geotekniska förhållandena.

Genom hela planområdet går ett dike. Detta kommer att ledas om utanför planområdet och ledas ut i närliggande mosse. Gislaveds kommun kommer att söka erforderliga markavvattningsstillstånd hos länsstyrelsen.

Jordlagren längs Vitsippsgatan utgörs överst av matjord med 0,1 - 0,2 meters tjocklek i den norra och södra delen samt torv med 0,2 - 0,4 meters tjocklek i mittenpartiet. Under det översta lagret finns sand och ett tunnare lager av morän på berg. Sanden bedöms som icke till måttligt tjälfarlig. Undersökningen visar att längs gatan finns övervägande fasta lagringar från ca 0,5 meters djup. I gatans centrala delar inmättes efter avslutad provtagning vattenytor på ca 0,55 - 0,85 meters djup i borrhålen.

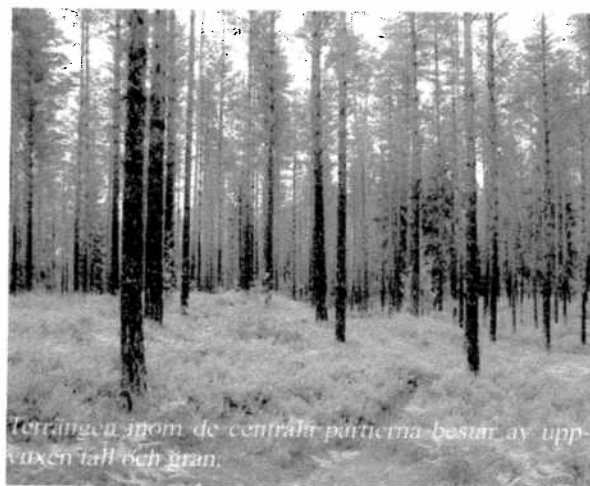
I kv Vitsippan och kv Röllekan består det översta jordlagret av torvjord eller matjord med ett djup på 0,2 - 0,5 meter, bitvis underlagt av finkornig och siltig sand. Fasta lagringar har uppmätts i sanden, och berg finns sannolikt på ett djup av 1,2 - 3,0 meter. Inom området förekommer även berg i dagen. Vattenytor har inmätts i borrhålen på 0,3 - 0,9 meters djup.

Geotekniska rekommendationer

Förekomst av organiska jordar innebär risk för sättningar vid stor belastning och därför rekommenderas att dessa ersätts med nytt kontrollerat material under byggnader och körytor mm. De underliggande sedimenten samt morän har goda bärighets- och sättningsegenskaper.

Nya byggnader i området kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor, utbredda grundplattor etc i naturlig oorganisk jord eller ny kontrollerad påfyllning.

De fuktskyddande åtgärder som bör vidtas är sedvanlig dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledning runt husen. Vidare ska marken ges fall ut från byggnader med syfte att förhindra vattenansamlingar invid husliv.



Mark och vegetation

Området består av två höjdryggar i nord-sydlig riktning varav den västra är mera markerad inom planområdet. Mellan höjdstreckningarna finns en sänka med fuktigare partier. Området genomkorsas av flera stigar och är livligt frekventerat som närströvområde.

Närmast bebyggelsen finns en skärm av björk, asp och rönn som i sydost breder ut sig.

I den södra delen av planområdet mot Gullvivans bostadsområde finns en skärm av lövträd och buskar. De centrala partierna av området mellan höjdstreckningarna domineras av uppvuxen granskog.

Naturvärdesbedömning: Vid en översiktlig kartering av området har inga hotade arter har hittats. Områdets främsta värde utgörs av dess betydelse som närströvområde. Skogsmarken har redan tidigare i Gislaveds kommuns gröna skogsbruksplan bedömts som produktionsskog där generell naturhänsyn skall tillämpas.

Generellt har övergångszoner och brynvegetation ett rikare växt-, djur- och fågelliv.

Därmed har de områden som gränsar till befintlig villabebyggelse i sydost ett visst högre naturvärde än övrig mark. Det är därför lämpligt att lämna mark oexploaterad mot villabebyggelsen.

Borttagning av undervegetation och "städning" i större omfattning kommer att minska naturvärdena.

Det är därför viktigt att den nuvarande naturkaraktären bibehålles i området som betecknas som natur.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Länsmuseet utförde 1987-09-03 inventering av området och då påträffades inga fornlämningar i området. Under inventeringen av planområdet påträffades dock två intill varandra liggande mindre stenbrott av äldre karaktär som är belägna strax utanför västra kanten av aktuellt planområde. Brotten är cirka 12 respektive 30 kvm stora. Med hänvisning till de klassningsrutiner som finns idag är de i första hand att betrakta som kulturlämningar och kommer att registreras i fornminnesregistret för Båraryds socken. Länsstyrelsens bedömning är att kulturlämningarna inte berörs av aktuell planläggning.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse förutom elverkets nätstation vid korsningen Linnégatan/Paradisgatan. Nätstationen ska moderniseras och förstärkas

Bebyggelsen söder om planområdet utgörs av flerbostadshus medan området öster om planområdet i huvudsak består av villor.



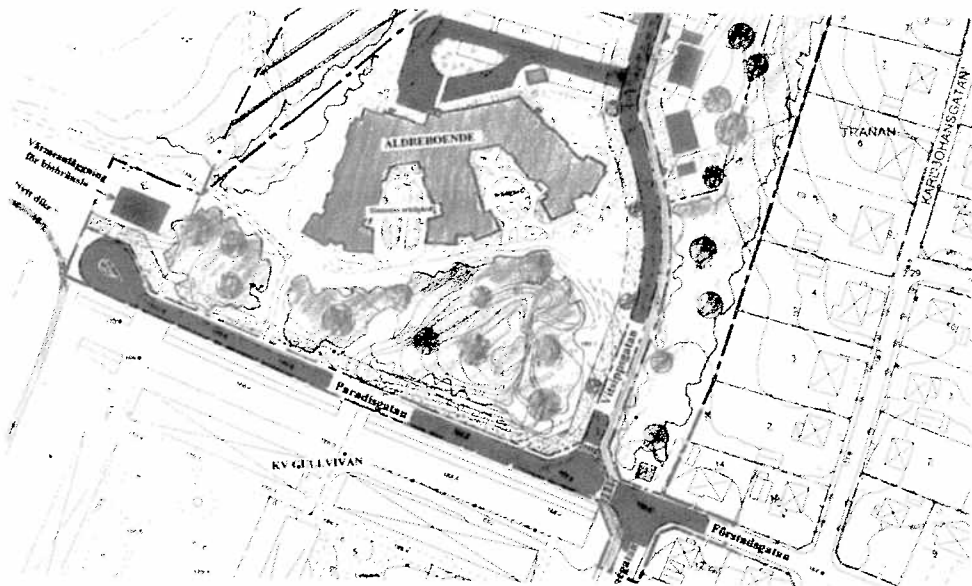
Nätstationen vid Paradisgatan. I bakgrunden syns villorna längs Karl-Johansgatan.

PLANENS INNEHÅLL

Ny bebyggelse Äldreboende

Inom kvarteret Vitsippan avses att uppföras ett äldreboende med ca 70 vårdplatser. Äldreboendet uppförs i två våningar, med en sammanlagd våningsyta på ca 6000 m². I anslutning till byggnaden anläggs en parkering med ca 30 parkeringsplatser. Dessutom finns ett antal handikappsparkeringar i anslutning till huvudentrén. Huskropparna utformas och placeras på ett sådant sätt att skyddade innergårdar bildas på byggnadens framsida. Inom äldreboendets tomt bör det finnas utrymme för sopsortering med kylmöjligheter samt en kompostanläggning för matavfall och annan kompost. Högst 40% av tomtytan får bebyggas.

På grund av den höga grundvattennivån samt att va-ledningarna ej läggs tillräckligt djupt får endast källarlösa hus uppföras.



Ny bebyggelse Bostäder

Lägenheter

Norr om äldreboendet planeras hyreshus i 2-3 våningar, ca 30- 40 lägenheter. Dessa bostäder bör utformas på ett sådant sätt att de även kan användas för äldre som kräver viss vård.

Husen utformas så att det lämpar sig för solenergi på tak. 3-våningshus bör förses med balkong till varje lägenhet. Borttagning av undervegetation och "städning" i större omfattning kommer att minska naturvärdena. Totalt får 40 % av tomtytan bebyggas.

Bostäderna bör utformas så att alla lägenheter får tillräckligt med ljus enligt riktvärden i Boverkets byggregler.

Radhus

Norr om hyreshusen planeras ett radhusområde i högst 3 våningar, för upp till ca 15 radhus.

Uteplatser bör kunna nås av direkt solljus och kunna skyddas från insyn och vind.

Villor

Kvarteret Röllekan utgör villaområdet öster om Vitsippsgatan. Området rymmer 7 villatomter om vardera ca 900 - 1400 m². Villorna uppförs som källarlösa, fristående hus i 1-2 våningar.

Tomterna får även bebyggas med garage och uthus.

Totalt 30 % av tomtytan får bebyggas.

Målsättningen är att endast skunda material skall användas, dvs byggnads och inredningsmaterial som inte ger upphov till hälsofarliga gaser eller strålning. Vidare bör byggmaterial och utrusning med låg miljöpåverkan och energiförbrukning väljas.

Friytor

Äldreboendet byggs med 2 skyddade trädgårdar mellan byggnaderna. Den ena kallas för Sinnenas trädgård, vilket innebär en läkande trädgård för främst äldre människor med demenshandikapp. Den har platser där man kan sitta många tillsammans vid långa bord, och platser där man får vara för sig själv. Man ska kunna delta i arbetet på flera olika sätt. Orkar man inte gå ut kan man öppna fönstert och titta ut på pågående arbete. Tillgängligheten i utemiljön närmast äldreboendet ska generellt vara anpassad till funktionshindrade.

Naturmiljön väster om äldreboendet kommer att bevaras för att även i fortsättningen kunna användas som gångstråk.

Mark har lämnats oexploaterad mot befintlig villabebyggelse i öster. Det är viktigt att den nuvarande naturkaraktären bibehålles i området. Borttagning av undervegetation och ”städning” i större omfattning bör komma att minska naturvärdena.

Planområdet omges till stora delar av naturmark som kan utnyttjas för rekreation för de som bor i och i anslutning till området.

Skydd

Nissanstigen (väg 26) ligger ca 350 m från planområdet västerut. Avståndet och den befintliga höjdryggen kan ses som skyddszon mot vägbuller.

Service

Planrådets närhet till centrum gör att de flesta servicefunktioner så som mataffärer, bank, apotek och post kan nås på mindre avstånd än en kilometer. Vårdcentral finns ca 200 meter söder om området.

Gullviveskolan, som är en f-6 skola, ligger i direkt närhet till området. Detta innebär att det maximala avståndet till skolan är 600 meter från områdets norra del.

Linnéans förskola ligger i anslutning till Gullviveskolan.

Högstadieskola finns i den södra delen av samhället och avståndet till den är ca 1,5 km.

Skyddsrum

Gislaved har tidigare varit skyddsrumsort, men anses inte längre vara särskilt utsatt område, varför det inte längre finns krav på att skyddsrum byggs.

TRAFIK

Biltrafik

En exploatering av området kommer att innebära en ökad trafikmängd på de kringliggande gatorna. Paradisgatan och Linnégatan kommer att fungera som tillfartsgator till området. Vitsippsgatan ansluts från Paradisgatan och sträcker sig norrut in i området.

Trafiksituationen i planområdet beräknas bli lugn, eftersom Vitsippsgatan inte är en genomfartsgata.

Viss trafik med större bilar kommer att gå till äldreboendet exempelvis mat-, tvätt- och sopbilar.

En panncentral för biobränsle kommer att byggas för äldreboendet vid Paradisgatans slut. Det kommer att innebära en transport av bränsle ca en gång i månaden

Gång- och cykelstråk

Ett gång- och cykelstråk leder genom området parallellt med Vitsippsgatan och fortsätter ner till Paradisgatan. Gång- och cykelbanan ansluter i norr till gång- och cykelvägen vid Karl-Johansgatan. I söder ansluter den till en gång- och cykelbana som kommer att byggas ut längs Linnégatan och Torggatan och leda ner till centrum.

Övergångställena inom området bör vara upphöjda till samma nivå som trottoaren. Detta underlättar och ger en säkrare passage för gång- och cykeltrafikanter. Även det övergångsstället som anläggs vid Paradisgatan där gång och cykelbanan mynnar bör utformas på detta sätt för att skapa en trafiksäker miljö.



De gångstigar som finns runt omkring planområdet kommer att i möjligaste mån anslutas till det nya gång och cykelstråket.

I norr ansluter planområdet till gång- och cykelvägen vid Karl-Johansgatan

Parkering

Inom området ska parkering för flerbostadshusen, radhusen och villabebyggelsens behov tillgodoseas på respektive tomt.

I anslutning till äldreboendet anordnas en större parkering vid entrén som vid behov kan utökas mot norr.

Enligt parkeringsnormen för Gislaveds kommun antagen av BN 1991-12-18, beräknas 11 bilplatser per 1000 m² våningsyta för gruppbestäder, medan äldreboendet beräknas behöva 6-7 bilplatser per 1000 m² våningsyta.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, dagvatten och avlopp

Genom området går en befintlig huvudvattenledning som till större delen ligger i Vitsippsgatan. Nya avloppsledningar byggs i Vitsippsgatan som leder till de befintliga ledningarna i Karl-Johangatan i områdets norra del. De befintliga diken som går igenom planområdet leds om i nya diken. Gislaveds kommun har lämnat in ansökan av erforderliga markavvattningsstillstånd hos länsstyrelsen. (se karta över diken)

Dagvattnet från bostadsområdet omhändertas lokalt genom att dagvattnet leds till öppna diken efter vändplatsen i norr och vidare ut till befintligt dike.

Fastigheter vars tomtgräns i väster ansluter mot berget, får på egen bekostnad anordna dike eller dränering utmed denna tomtgräns, så att fuktproblem ej uppstår.

Värme

En panncentral för naturgas planeras för äldreboendet i den sydvästra delen av planområdet.

El, tele och gas

I områdets sydöstra del finns en nätstation som ägs av Gislaveds Energiverk. Nätstationen skall moderniseras och förstärkas så att den kan försörja hela det nya bostadsområdet.

Ca 100 meter norr om planområdet går en 40 kv högspänningsledning som ägs av Vattenfall AB. I omgivande gator går befintliga el- och teleledningar. I Paradisgatan har Sydkraft Gas AB nyligen lagt gasledningar. (se separat ledningakarta)

Avfall

Sophanteringens bör vara förbered för källsortering.

MILJÖKONSEKVENSER

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning MKB bedöms inte behövas då området redan tidigare har planlagts för liknande verksamhet.

Utbyggnaden av kv Vitsippan och Röllekan kommer att bilda en naturlig avslutning på den nordvästra delen av Gislaveds tätort. Området kommer att rymma ett äldreboende samt bostäder med blandade upplåtelseformer.

Området är beläget nära centrum vilket kan medföra att bilberoendet kan minskas eftersom offentlig- och kommersiell service kan nås till fots eller med cykel. Området är beläget ca 500 meter från busstationen vilket medför att det kollektiva resandet till viss del kan ses som ett alternativ till bilen.

Vid exploatering kommer delar av marken att hårdgöras och vegetation måste tas bort vid bebyggelse. De som bor i villaområdet öster om planområdet kommer därmed att påverkas genom delvis förändrad utsikt.

Den natur som finns utanför planområdet kommer att bevaras orörd. Detta kommer att bli en stor tillgång för bostadsområdet

En exploatering av området kommer att innebära en ökad trafikmängd på Paradisgatan och Linnégatan. Vissa transporter såsom matt- tvätt- och sopbilar till och från äldreboendet kommer att öka. Dessutom kommer tung trafik att öka i området under utbyggnadstiden.

Visst trafikbuller kommer att höras från väg 26 som ligger ca 400 m väster om planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde enligt kommunens översiktliga markradonkarta. Någon närmare undersökning av radonhalten i detta område har inte gjorts.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

En genomförandetid på 15 år anses lämpligt, eftersom man inte vet när bostadslägenheterna och villabyggnationen blir aktuell. Äldreboendet påbörjas så snart det är möjligt. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Gislaveds kommun genom planerare Britt Benjaminsson. Medverkande tjänsteman har varit plantekniker Britt-Marie Holmberg.

GISLAVEDS KOMMUN

Bygg-och miljöförvaltningen

2003-10-23

Rev. januari 2004

Britt Benjaminsson

Detaljplan för del av Gislaved 2:29
KV Vitsippan m.fl.
i Gislaveds tätort
Gislaveds kommun, Jönköpings län

Planens beteckning	S 200
Antagen av Bm.	2004-01-08
Vunnit laga kraft	2004-02-05
Genomförandetidens slut	2019-02-05

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.

Tidplan

Planarbetet påbörjades under sommaren 2003 och planen beräknas bli antagen av Bygg- och miljönämnden i januari 2004.

Genomförandetid

En genomförandetid på 15 år anses lämpligt då äldreboendet beräknas påbörjas så snart det är möjligt och övrig bebyggelse beräknas påbörjas under en 10-årsperiod.

Samordning Genomförandetiden räknas från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Gislaveds kommun kommer att äga äldreboendet och detsamma kommer att förvaltas av fastighetskontoret. Kommunen bekostar detaljplanen och kommer att vara huvudman för allmän platsmark samt ansvara för utbyggnaden och underhåll av gator och allmänna ledningar. Samordning av genomförande i övrigt, inklusive ansökan om fastighetsbildning, ansvarar kommunen för. Gislaveds Energiverk är ansvarig för eldistributionsnätet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Gislaveds kommun äger all mark inom planområdet. Fastighetsbildning för avstyckning av småhustomterna och kvarter för äldreboendet och flerbostadshusen begärs av kommunen genom avstyckning från Gislaved 2:29.

Ekonomiska frågor

Utbyggnaden av gator och vatten- och avloppsledningar beräknas kosta ca 5 miljoner kronor.

Tekniska frågor

Kommunalt vatten finns i området medan dagvattenledningar och spillvattenledningar kommer att nyanläggas genom området. Fastighetsägare vars tomtgräns i väster ansluter mot berget, ansvarar för erforderlig dränering utmed denna tomtgräns, så att fuktproblem ej uppstår.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planerare Britt Benjaminsson.

GISLAVEDS KOMMUN

Bygg-och miljöförvaltningen

Tillhör i jan 2004 reviderat förslag