



## *7. Nya bostäder och verksamheter i Hestra*

## *Kretsloppsperspektiv i lokalisering och utformning av bebyggelse* \_\_\_\_\_

### **Allmänt**

När det gäller den framtida bostads- och verksamhetsutbyggnaden i Hestra är det framförallt två aspekter som är viktiga att fundera över ur kretsloppsperspektivet. Det första är bebyggelsens lokalisering/placering, för att minimera energiomsättning och transportbehov. Det andra är bebyggelsens utformning med materialval och tekniska installationer.

Den första är vi vana att hantera medan den andra är mer kontroversiell men kanske nödvändigt att diskutera för att få in hela kretsloppsperspektivet i den fördjupade översiktsplanen.

Avsikten är inte att Hestra ska bli någon ”ekoby”. Däremot vet vi idag att det finns lösningar i ekobyarna som går alldeles utmärkt att använda i enskilda byggnader i befintliga tätorter. Exempel är en mer varsam hantering vid renoveringar, allt behöver kanske inte bytas, materialvalet i de delar som ska bytas, produkternas tillverkningsprocesser mm mm. Kommunens roll borde bli rådgivande och informativ. På samma sätt som Byggnadskontoret kan spela en viktig roll när det gäller husens utseende för att bevara Hestras identitet kan kontoret fylla samma funktion när det gäller materialval vid renoveringar och om-/tillbyggnader.

/ Henrik Haglund

### Bostadsstrukturen

I Hestra finns totalt 564 lgh (FoB1990) varav 445 i småhus och 119 i flerfamiljs-hus. Av småhusen förvaltar Gislaveds-hus 91 stycken och enskilda personer 347. Gislavedshus lägenhetsinnehav i flerfamiljshus uppgår till 72 st.

### Tillgängligheten

Enligt FoB 1990 har 16 lägenheter tillgång till hiss. Sedan dess har första etappen i Åparken byggts och där hisstillgången är god till samtliga 34 lägenheter. Marklägenheter med god tillgänglighet finns på Jutabäcken, i Åparken och på Hestragården.

### Befintlig markreserv

Under de senaste åren har bostadsbyg-gandet avtagit. Sedan Åparkens första etapp var färdig har endast ett fåtal små-hus byggts.

Totalt finns det i Hestra 21 kommu-nala **småhustomter** med framdragen VA inom detaljplanlagt område som inte är sålda. Huvudsakligen ligger dessa på Jutabäcken, 17 st, de övriga är utspridda i Kyrkobol.



Kommunen saknar markreserv för **fler-familjshus**. HSB har däremot möjlighet att bygga ytterligare 26 lägenheter i andra etappen av Åparken.

---

Faktorer som påverkar bostadsbehovet

### **Hushållsstrukturen**

Efter en lång tid av minskande hushållsstorlekar bor åter ungdomarna kvar i föräldrahemmet. En trolig orsak till det är arbetsmarknadssituationen tillsammans med ett relativt högt ränteläge. Tillsammans har detta bidragit till att minska efterfrågan på bostäder. Frågan är dock om detta påverkar bostadsefterfrågan i Hestra. Det är ju inte säkert att ungdomarna väljer att bosätta sig på hemorten när de ska flytta. För närvarande bor det 2,47 personer i genomsnitt per lägenhet. Totalt i kommunen är siffran 2.38.

### **Nettoflyttningen**

Flyttningsströmmen har varit beroende av konjunktursvängningarna under det senaste decenniet. Totalt var inflyttningen störst under början av 1980-talet. Rationaliseringarna inom industrisektorn gör att det i framtiden är svårt att förutse inflyttningsströmmar som ger upphov till ett ökat bostadsbehov.

### **Industriexpansion**

En tydlig trend har skapats under de senaste åren. Industrin klarar mycket stora produktionsökningar utan att det behövs ny arbetskraft. Teknikutvecklingen fortsätter att ta arbetstillfällena från industrin. Samtidigt arbetas det övertid som aldrig förr inom industrisektorn.

Industrierna i Hestra har expansionsplaner och kommer att behöva ytterligare mark till sitt förfogande. Det kommer dock inte att automatiskt innebära att bostadsbehovet ökar i Hestra. Under den tid som planen skall gälla är det troligt att Flodala industriområde och marken söder om Isabergs AB räcker för att klara behoven.

Hestras industrier är i huvudsak lokaliserade till Flodala industriområde ( se bilaga). Vissa undantag finns. Lundins snickerier, på Kyrkobol, ligger nära bostadsbebyggelsen. Enligt gällande detaljplan ska marken användas för bostadsbebyggelse.

### **Försäljningstakten**

Om nybyggandet på småhustomter fortsätter att vara stabil, på nuvarande nivå, och efterfrågan på lägenhetsboende inte ökar dramatiskt kommer den nuvarande reserven att räcka långt in i nästa sekel. Sex sålda småhustomter de senaste tio åren gör att det tar nästan 30 år att bygga färdigt på Jutabäcken.

---

**Markförsäljningen i Gislaveds kommun mellan 1984 och 1994.**

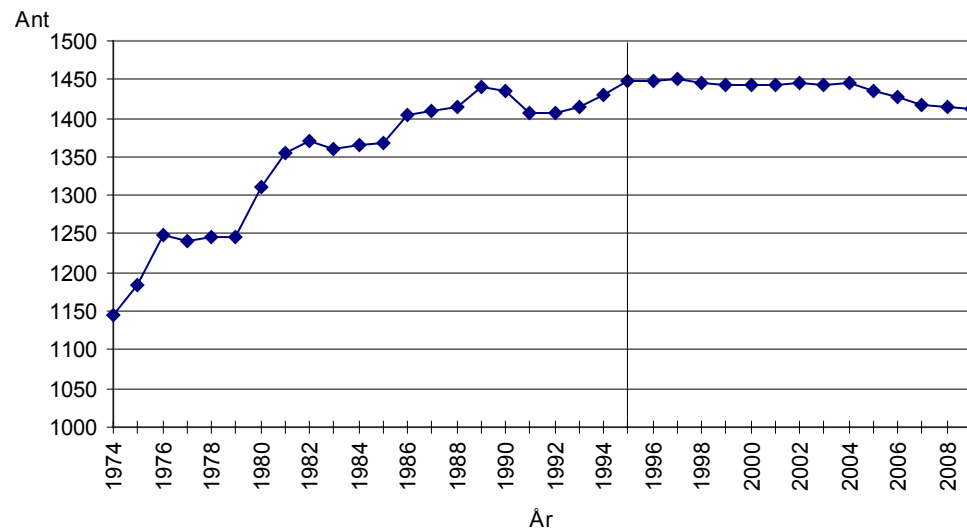
<b>Tätort</b>	<b>Industri</b> (ha)	<b>Flerbostadshus</b> (ha)	<b>Småhustomter</b> (antal)
Anderstorp	31,9	3,9	24
Broaryd	0	0	1
Burseryd	1,1	1,6	2
Gislaved	14,5	12	34
<b>Hestra</b>	<b>3,9</b>	<b>4,1</b>	<b>6</b>
Reftele	8,7	2	2
Skeppshult	0	1,7	2
Smålandsstenar	16	7,7	2
Tallberga	0	0,6	0
Öreryd	0	0,4	0
<b>Totalt</b>	<b>76,1</b>	<b>34</b>	<b>86</b>

### Befolkningsutveckling/-prognos

Ur befolkningsprognosen går det tydligt att utläsa att antalet invånare i Hestra inte kommer att öka under planeringsperioden varför det framtida bostadsbehovet inte går att avläsa i den totala befolkningsutvecklingen. Kurvans variationer är konjunktursvängningar.

Inom vissa åldersgrupper får vi däremot ökning. Det är framförallt gruppen med äldre över 80 år som ökar. Ungefär 30% av personerna i gruppen behöver vård i en eller annan form.

**Befolkningsutveckling i Hestra 1974-1994, samt prognos 1995-2009**

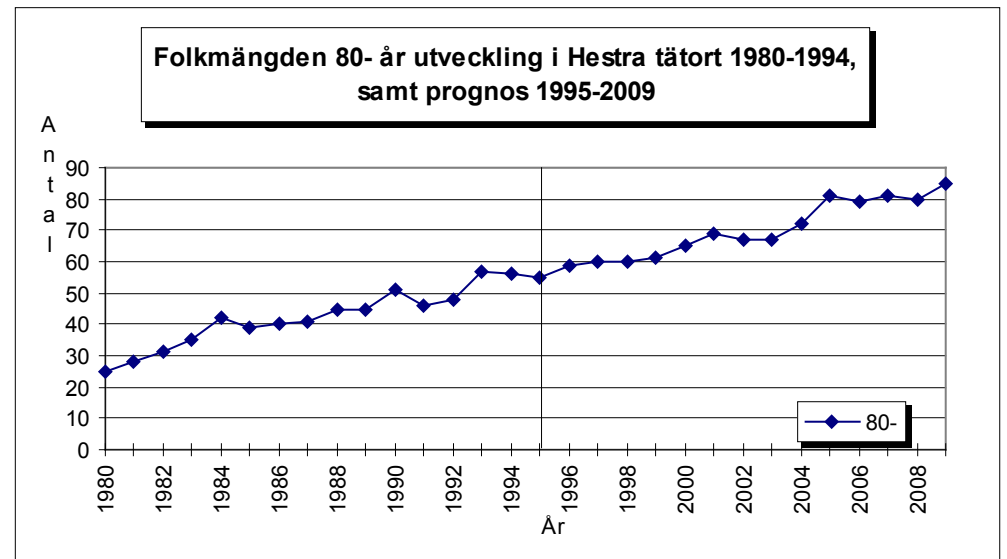


Fram till sekelskiftet beräknas det att behovet kommer att tillgodoses genom ombyggnader av rum på Hestragården samt köp av platser på det privata behandlingshemmet Furuhill.

En kommunal målsättning är att erbjuda äldreomsorgsplatser på hemorten. Under en övergångsperiod kommer det inte att vara möjligt att åstadkomma i Hestra.

Vårdbehövande blir hänvisade till andra orter i kommunen.

Efter sekelskiftet är det troligt att nybyggnation av lägenheter för äldre blir nödvändigt i Hestra.



## *Framtida markreserver för bostadsbehov*

---

Oavsett den framtida expansionstakten är det viktigt att diskutera var nästa utbyggnadsområde skall ligga. I Hestra är det inte självklart. Det finns många intressen som kolliderar med varandra. Intentionen från planprogrammet om att ta hänsyn till kretsloppsprincipen gör att en ”ram” inom vilken det är möjligt att förlägga bebyggelsen har bildats. Ramens kant utgörs av transportavståndet mellan bostäder och arbetsplatser. Ju kortare desto bättre.

### **Förtätning**

Det finns några avstyckade tomter inne i Hestra som skulle kunna bebyggas utan att det påverkar helhetsintryck och identitet i tätorten. Vidare finns det gator som bara är bebyggda på ena sidan. Tillsammans utgör detta en reserv av drygt 20 småhustomter.

### **Övriga expansionsmöjligheter**

Vid en överblick visar det sig att framförallt tre större områden är intressanta att diskutera. Sandbäcken, öster om Agnsjön och norrut från Jutabäcksområdet. Förutom dessa är också Hestra

Inredningars fastighet vid södra änden av Agnsjön intressant. Det är vidare möjligt att klämma in ytterligare bebyggelse i Kyrkobols sydöstra del. Nedan följer en översiktlig beskrivning av de olika områdenas positiva och negativa sidor.



### Sandbäcken

<i>Positiva aspekter</i>	<i>Negativa aspekter</i>
Lättbyggt på sandmark med få kuperingar	Gränsar till industriområdet
Nära till centrum	Förstör viktig grönkil
Ligger på kommunal mark	Hotar Öringsbeståndet i Sandbäcken
Vackert läge i dalgången	Ligger på grundvattenförande lager
Relativt nära skolan	Några grader kallare i dalgången ger dyrare uppvärmningskostnader och högre energiomsättning.
Bäcken är en positiv attraktion.	

<b>Norr om Jutabäcken</b>	
<i>Positiva aspekter</i>	<i>Negativa aspekter</i>
Bra läge i sydvästsluttning	Skär av grönstrukturen från norr
Nära till idrottsplats och bad	Ger en långsträckt tätortsstruktur
Ligger i tidigare expansionsriktning	Besvärliga markförhållanden kring Jutabäcksgölen
Nära till kollektivtrafikstråk	Närhet till kraftledning
Kommunalt markinnehav	Kolliderar med skidspår och skidlekplats
Skyddad skolväg på befintlig gc-väg	Träningsplanen försvinner för Hestra SSK

---

### Öster om Agnsjön

<i>Positiva aspekter</i>	<i>Negativa aspekter</i>
Vackert läge	Skär av den orörda kontakten med Isaberg
Nära till Agnsjön	Konflikt med populärt gångstråk runt Agnsjön
Centralt	”Lång” angöringsväg genom bostadsbebyggelse
Binder ihop tätortsstrukturen	Konflikter i projekteringen med befintlig bebyggelse
Nära skolan	Ligger på grundvattenförande lager
Nära till Isaberg	Utanför kommunalägd mark
Huvudvattenledning finns	
Kommunalt markinnehav	

### Hestra Inredningars fastighet söder om Agnsjön.

<i>Positiva aspekter</i>	<i>Negativa aspekter</i>
Mycket attraktivt läge vid sjön	Ligger inte på kommunal mark
Tomten lämpar sig både för flerfamiljs- och småhus	Osäkerhet om vad som finns i marken efter hundra års industriproduktion.
Lugnt läge inom befintlig bebyggelse	
Nära centrum	
Nära vårdinstitution ger rationellare äldrevård i eventuella flerfamiljshus	

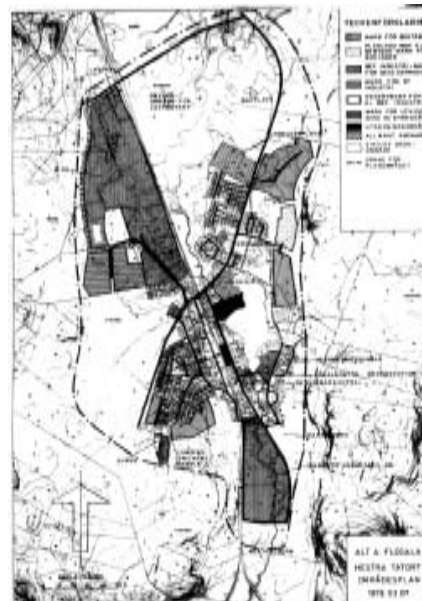
### Sydöstra Kyrkobil

<i>Positiva aspekter</i>	<i>Negativa aspekter</i>
Fyller på i befintlig bostadsbestånd	Lång angöringsväg ifall Ringvägsövergången stängs
Håller ihop tätortsstrukturen	Nordostläge
Kan smälta in i befintlig bebyggelse	Bullerstört från järnvägen
Vacker utsikt över Hestra	Riskerar att göra intrång kring kyrkbyn.

För att ge kommunen så stor valfrihet som möjligt vad gäller framtida expansionsplaner bör kommunen vara restriktiv med att släppa fram enskilda bygglov i områden där det är intressant att i framtiden bygga bostäder.

#### Tidigare områdesplan

I tidigare områdesplaner är utbyggnader utmed Sandbäcken och på norra sidan av Jutabäcksgölen huvudalternativ. Ett område i sydöstra delen av Kyrkobil finns också med i planerna.



## Framtida markreserver för industrin

---

Även om vi i dagsläget ser att behoven klaras under de närmsta decennierna är det viktigt att planera för framtiden. När den nuvarande markreserven är förbrukad finns det ett antal områden som är intressanta.

### Sandbäcken

<i>Positiva aspekter</i>	<i>Negativa aspekter</i>
Centralt läge	Skär av grönkil
Lättexploaterat enligt nuvarande utformningsmetoder	Ligger i fel ände av tilltänkt trafiklösning
Kommunal mark	Äventyrar Öringens lekplatser i Sandbäcken. (Den biologiska mångfalden)
Korta arbetstransporter	Lokalklimatet några grader kallare än omgivningen, köldhål.
Nära kollektivtrafikstråk	Stör vandringsleder
Håller ihop tätortsstrukturen	Omringar bostadsbebyggelsen vid Vintergatan

### Norra Flodala

<i>Positiva aspekter</i>	<i>Negativa aspekter</i>
Ligger i företagens expansionsriktning	Risk för visuellt intrång i Aspåsmiljön
Ligger utmed tilltänkt huvudvägnät	Skär av grönstrukturen mellan Hestra och Aspås
Nära järnvägen	Begränsat expansionsutrymme för andra industrier än NIAB och Hestra Inredningar
Sammanhåller industriområdet	
Delar av området ligger på kommunal mark	

### Norr om väg 593

<i>Positiva aspekter</i>	<i>Negativa aspekter</i>
Nära till anslutningsvägar	Långt från tätorten
Nära till järnvägen	Ligger på grundvattenförande lager
Relativt plan mark	Dyra anläggningskostnader för att skydda grundvattnet
	Dyrt med vatten och avlopp
	Svårt att försörja med kollektivtrafik

### Söder om Isabergs AB

<i>Positiva aspekter</i>	<i>Negativa aspekter</i>
Ligger intill tidigare industriområde	Begränsat med utrymme
Kort anslutning till huvudvägnätet som inte behöver belasta centrala delarna av Hestra	Begränsar Isabergs AB:s expansionsmöjligheter
	Kan leda till högre olycksrisker vid reningsverket

### Kring Bjärsvedskorset

<i>Positiva aspekter</i>	<i>Negativa aspekter</i>
Ligger i direkt anslutning till trafikknutpunkt	Skapar en ny "bebyggelseö" som är dyr att anlägga.
Ligger längs kollektivtrafikstråk	Avståndet till tätorten
Vackert läge med utsikt över Kroksjön	Risk för "Plåtskjulsvälkommande" till Hestra från norr

#### **Slutsats**

Någon stor efterfrågan på mark för bostadsändamål kommer det sannolikt inte att bli under planperioden. Varken befolkningsprognos, de senaste 10 årens markförsäljning eller företagens expansionsplaner visar på något stort bostadsbehov.

För framtiden är det dock viktigt att diskutera olika utbyggnadsriktningar för att inte försvåra för framtida tätortsexpansion.

Ytterligare äldrevårdplatser behövs i Hestra för att möta den ökade efterfrågan och kommunens målsättning att de vårdbehövande ska få bo kvar på hemorten.

#### **Diskussion**

Det är på sin plats att diskutera om Hestra överhuvudtaget skall växa mer eller om det till stora delar är färdigbyggt. Balansen mellan å ena sidan industri, tätortsstorlek, turistnäring och å den andra omgivningens förmåga att ge oss det vi vill ha av den kanske innebär att det ska vara färdigbyggt i Hestra.

I Hylteåns dalgång finns en viss mängd naturresurser som vi på ett hållbart sätt kan nyttja. Det är bl a dricksvatten, naturupplevelsen för turismen och naturens förmåga att bryta ner saker som vi producerar i samhället. Hur viktigt är det att dessa naturresurser finns kvar om vi ställer dem mot ett större slitage som en större ort medför.

Förhoppningen är att kommunen på bästa sätt ska använda sig av redan gjorda infrastrukturinvesteringar. Ytterligare en målsättning är att minimera ingreppen i grönstrukturen för att bereda plats för bostäder och industri. Båda målsättningarna stämmer med tanken om kretsloppsperspektiv i den fördjupade översiktsplanen.

### Bostäder

#### **1. Börja med befintligt markinnehav inom detaljplanelagda områden.**

21 småhustomter på Jutabäcken och Kyrkobol, 26 lgh i flerfamiljs-hus i Åparken.

#### **2. Bygg ut enkelsidigt utnyttjade gator till dubbelsidiga.**

Ca. 15 småhustomter fördelade på

Jutabäcken och Kyrkobol.

#### **3. Förtäta i befintlig villabebyggelse.**

Ca 10 småhustomter. Spridda i Hestra

De cirka 45 småhustomterna och 26 lägenheterna kommer troligtvis att täcka behovet under planens gällandetid. Om försäljningstakten ligger kvar på samma nivå som den gjort under de senaste tio åren kommer de ovan nämnda tomterna att räcka i 50 år. En prognos av det slaget är felaktig att göra därför att bostadsbyggandet har varierat kraftigt under det senaste seklet. Det är dock viktigt att poängtera att kommunen i dessa obebyggda tomter har en god reserv som oavsett vad som händer kommer att räcka ett bra tag framöver.

### Industri

Den detaljplanelagda markreserven är förhållandevis liten i Hestra. Därför är det mycket viktigt att undersöka en ny verksamhets behov innan man erbjuder dem plats på Flodala industriområde. Flera av dagens verksamheter behöver inte ligga i industriområdet. En integration av mindre verksamheter i den övriga tätorten kommer att ge mer liv åt orten över större del av dygnet. Samtidigt gör det att markreserven sparas till verksamheter som

är i större behov av mer avskilda lägen, med tanke på transporter och risker vid anläggningarna.

#### **1. Börja med befintligt markinnehav inom detaljplanelagda områden med prövningen ovan.**

På Flodala finns 7 ha byggklar mark.

#### **2. Bygg ut Flodala mot norr till väg 593 mot Äspås.**

Ca 7 ha.

#### **3. Hänvisa industrier till andra orter i kommunen.**

Anderstorp 20 ha byggbar mark, Gislaved 25 ha, Smålandsstenar 20 ha etc, etc.