



**Alvesta
kommun**

Detaljplan för Bagaren 1 m.fl. i Alvesta Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning

Plankarta

Granskningsutlåtande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	5
PLANFÖRSLAG	8
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	9
GENOMFÖRANDE	11

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av ett parkeringshus.

Beslut om planuppdrag togs 2018-08-28 (NFS 2018/112). Detaljplanen upprättas därmed enligt Plan- och bygglagens (2010:900) lydelse efter den 1 januari 2015. Upprättande av detaljplanen sker med ett standardförfarande enligt 5 kap 7 § Plan- och bygglagen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Alvesta. Kvarteret Bagaren mellan viadukten (Växjövägen/Värnamovägen) och Parkgatan utgörs idag av parkeringar i sluttande plan.

Areal

Området omfattar ca 2000 m²

Markägoförhållanden

Fastigheterna Bagaren 1 samt Alvesta 14:1 och Alvesta 14:45 ägs av Alvesta kommun. Fastigheten Bagaren 3 ägs av Allbohus AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen för Alvesta tätort, konstaterat framtida behov av parkeringar i Alvesta centrum.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet finns en gällande detaljplan (Stadsplan M95, antagen 1966-01-10). Idag reglerar detaljplanen byggrätten till dels bostäder och handel i två våningar, dels parkeringsytor.



Gällande detaljplan (A95)

Kommunala beslut

Den 2018-08-28 tog Nämnden för samhällsplanering (Samhällsbyggnadsnämnden) beslut om att en detaljplan skulle upprättas och samrådask för området (NFS 2018/112).

Riksintressen

Bedöms ej påverkas.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Bedömningen är att planförslaget är förenligt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Planen bedöms stämma överens med grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 kap Miljöbalken. Undersökning av betydande miljöpåverkan görs för att utreda om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt förordningen om MKB (1998:905).

Förutsättningar

Planförslaget tar i anspråk ett område som idag nyttjas till parkeringsplatser. Möjligheten att fördröja dagvatten inom planområdet bedöms som goda.

En brand totalskadade ett flerbostadshus i november 2005. Byggnaden revs därefter. Räddningstjänstens insatsrapport visar emellertid att ingen miljöpåverkan ska ha skett i samband med branden/släckningen/eftersläckning.

Planens styrande egenskaper

Ett parkeringshus kommer att möjliggöras inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Planens tänkbara effekter

Byggnation av ett parkeringshus bidrar till att förändra platsens karaktär som idag är parkeringsplatser på grusade ytor. Främsta förändringen är den visuella, emellertid bidrar den till att minska antal parkerade fordon på gator. Ett parkeringshus får en visuell effekt för de boende på Parkgatan med ett annat inslag än grusade parkeringsytor.

Idag är det parkeringsplatser inom planområdet vilket bidrar till alstrande av trafik. Ett parkeringshus kommer att möjliggöra fler parkeringsplatser. Bedömningen är emellertid att det inte blir någon negativ påverkan för trafiksäkerheten.

Bedömning

Genomförandet av planen bedöms ge viss men ej betydande påverkan för omgivningen.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Marken består av slänter från de omkringliggande vägarna samt två grusade parkeringsplaner avsedda för personbilar. Viss vegetation i form av häckar och träd återfinns.



Översiktskarta över planområdet.



Kartan redovisar höjdpunkter och således områdets topografiska skillnader.

Befintlig bebyggelse

Inom detaljplanen återfinns ingen befintlig bebyggelse.

Gator och trafik

Järnvägsgatan, Skolgatan, Parkgatan, Storgatan och Värnamovägen (Viadukt över järnvägen) återfinns runt detaljplaneområdet. Nedan visas fotografier tagna från Järnvägs- respektive Storgatan.



Tillgänglighet, service och närmiljö

Detaljplanen ligger i centrala Alvesta, vilket gör att den har en direkt närhet till offentlig och privat service, arbetsplatser samt till kommunikationer.

Teknisk försörjning

VA- och dagvattenledningar finns inom planområdet och kan anslutas. Längs den södra plangränsen återfinns ett antal VA-ledningar, vilkas avses flyttas vid genomförandet av detaljplanen. Även elnätet, som tillhör Alvesta Elnät AB finns att ansluta till.

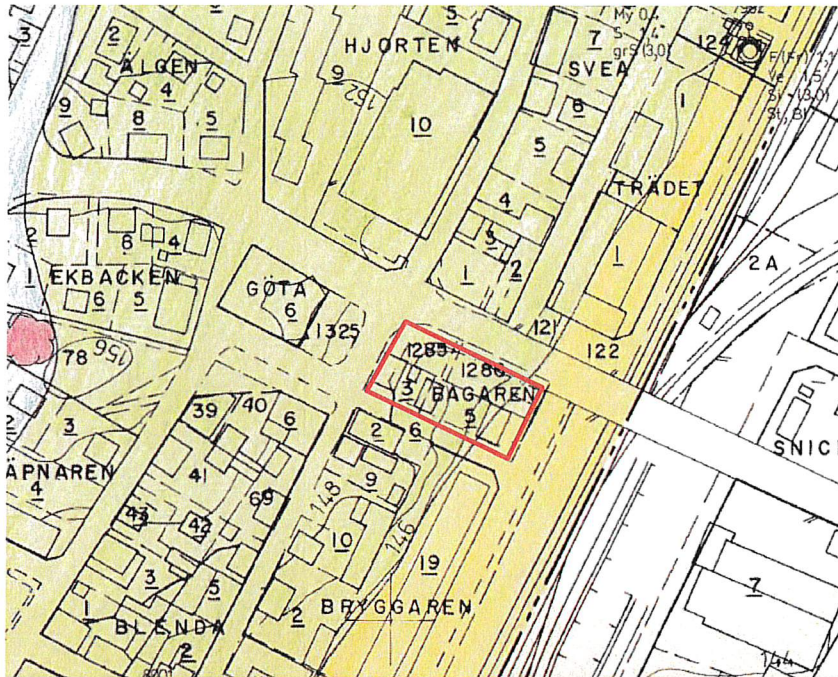
Fornlämningar

Det återfinns inga kända fornlämningar inom detaljplanens avgränsning.

Om det vid markarbeten eller annat arbete skulle påträffas fornlämningar finns anmälningsplikt enligt 2 kap. 5 § kulturmiljölagen (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Marken består till största del av sandig moränjord enligt SGUs översiktliga jordartskarta.



Bifogad bild visar ett urklipp ur geoteknisk utredning, utförd 1983. Grön markering innebär sand och grus. gul markering innebär silt och lera

Förorenad mark

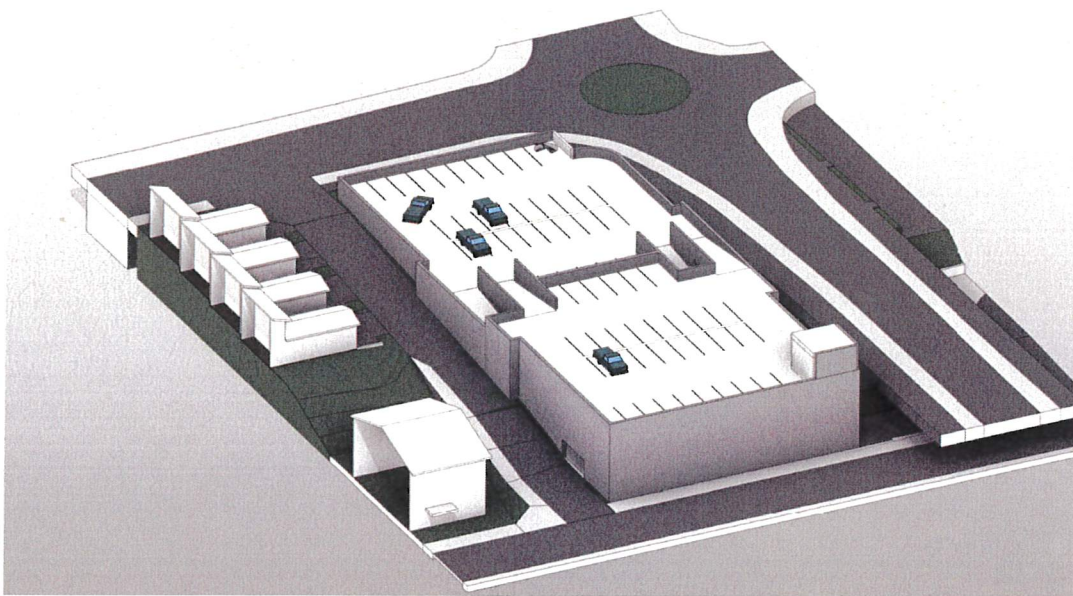
Inga kända föroreningar förekommer.

PLANFÖRSLAG

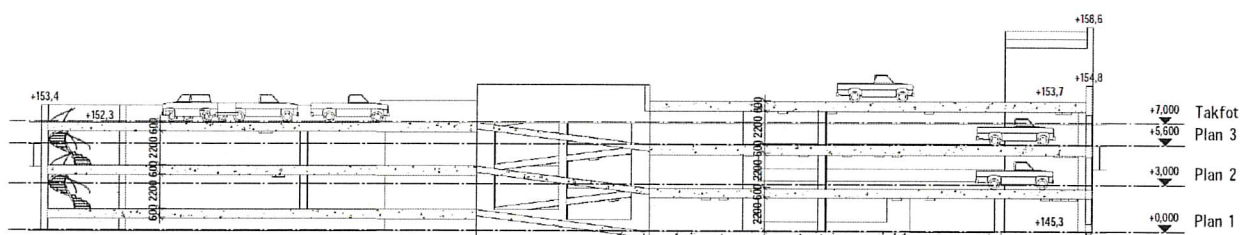
BEBYGGELSEOMRÅDEN

Anläggningar

Planen medger parkeringshus (P₁) och regleras med totalhöjd över nollplanet (plushöjd) till +154 i den västra delen av planområdet samt +155 och +159 i den östra delen. Detta för att möjliggöra fler parkeringsplatser utan att avsevärt påverka stadsbilden. Den del inom planområdet som har en totalhöjd över nollplanet på +159 är till för att kunna ombesörja hiss med hisschakt, vilken behöver vara högre än övriga parkeringshuset. Utfartsförbud mot Storgatan och delvis mot Värnamovägen. Inom användningen tillåts även parkering på mark.



Volymstudie över möjligt parkeringsgarage i tre och ett halvt plan med tillhörande hisschakt. Bildkälla: BSV



Sektion över parkeringsgarage i tre och ett halvt plan med tillhörande hisschakt. Bildkälla: BSV

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Angöring sker från Skolgatan (under viadukten) och Järnvägsgatan (samt eventuellt Parkgatan)

Utfarter

Området kan angöras från Skolgatan (under viadukten) och Järnvägsgatan. En tredje angöring kan vara möjlig från Parkgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA-ledningar

Längs den södra plangränsen återfinns ett antal VA-ledningar, vilkas avses flyttas vid genomförandet av detaljplanen.

Dagvattenhantering

Dagvatten från parkeringsgaraget kommer att ledas till befintliga dagvattenledningar på Storgatan och/eller Parkgatan samt Järnvägsgatan.

Elnät

Alvesta Elnät AB svarar för elnätet inom planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet ligger inom delavrinningsområdet "utloppet av Salen" och nära gränsen för delavrinningsområdet "mynnar i Salen". Salen klassades år 2017 till måttlig ekologisk status och att den ej uppnår god kemisk status. Kvalitetskraven är att vattnet ska ha god ekologisk status år 2027 och ha god kemisk ytvattenstatus. Identifierade miljöproblem utgörs av övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter.

Då dagvatten fördröjs inom planområdet kommer vattenflödena till avrinningsområden inte att påverkas betydligt. Dagvatten från parkeringsgaraget kommer att ledas till befintliga dagvattenledningar på Storgatan och/eller Parkgatan samt Järnvägsgatan. Bedömningen är att miljökvalitetsnorm för vatten inte kommer att påverkas negativt i samband med ett genomförande av förslaget.

Luft

Då detaljplanen möjliggör för exploatering av parkeringsgarage inom området, kommer förslaget även medföra ökad biltrafik till området, vilket i sin tur kan leda till viss negativ påverkan på miljökvalitetsnorm för luft. Vidare kan även ett tätare gaturum utmed Allbogatan leda till viss negativ påverkan. Spridningsberäkningar för luftföroreningar (NO₂, PM₁₀ PM_{2,5} och Bensen) utfördes år 2013 i Alvesta tätort på gator som är mer trafikerade än vad de inom planområdet kommer att vara. Resultatet visade att Alvesta har, jämfört med det nationella miljömålet, något för höga värden vad gäller partiklarna PM₁₀, med 16 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter luft), jämfört med miljömålet 15 µg/m³. Det finns emellertid inte tecken på att någon norm för luftföroreningar överskrids i kommunen.

Förslaget medför en lokal trafikökning för planen men inte för centrum eftersom flertalet parkeringsplatser ersätts med parkeringsgaraget. Bedömningen är således att koncentrationen av PM₁₀ inte kommer att öka betydligt i samband med planens genomförande. Om tidigare mätta värden för PM₁₀ bekräftas i kommande luftkvalitetsmätningar kan det bli aktuellt med åtgärder för att minska halten partiklar i tätorten.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Miljömål

Miljömålet för *God bebyggd miljö* kan påverkas positivt med planförslaget. En förtätning av tätorten är positivt, i motsats till att exploatera ej ianspråktagen mark. Positivt är även planområdets lokalisering i orten, med närhet till några av de större kollektivtrafikstråken för både buss och tåg.

Miljömålen *Grundvatten av god kvalitet* samt *Levande sjöar och vattendrag* bedöms påverkas positivt med planens genomförande då dagvatten fördröjs lokalt inom fastigheten. Detta leder till att vattenavrinningen inom området inte kommer att påverkas negativt av planförslaget, vilket är positivt utifrån de berörda miljömålen.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan

Riksintressen

Bedöms ej påverkas.

Natur- och kulturmiljö

Omgivande naturmiljöer bedöms inte påverkas.

Visuell miljö och landskapsbild

Byggnation av ett parkeringshus bidrar till att förändra platsens karaktär som idag är parkeringsplatser på grusade ytor. Främsta förändringen är den visuella, emellertid bidrar den till att minska antal parkerade fordon på gator. Ett parkeringshus får en visuell effekt för de boende på Parkgatan, emellertid är uteplatser orienterade i västligt läge. Detta gör att intrycket från ett parkeringshus blir mindre påtagligt.

Hälsa och säkerhet

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Resurshushållning

Parkeringar är ytkrävande och genom att genomföra ett parkeringshus på höjd blir det mer yteffektivt. Andra ytor som tidigare ianspråktagits för parkering kan nu nyttjas för andra ändamål.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

En ökning av parkeringsutbudet i de centrala delarna av Alvesta med tillgång till service kan bidra till centrumhandel i Alvesta centrum.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Samråd ägde rum under februari och mars 2019. Under januari 2020 följer granskning och planen beräknas att antas under sommaren 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden ställs till fem år.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Fastigheterna Bagaren 1, Bagaren 3 samt del av Alvesta 14:1 och Alvesta 14:45 behöver regleras till en fastighet. Alvesta kommun tillser att fastighetsbildning sker.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för VA-ledningar finns längs Parkgatan och omfattar Bagaren 1 och Bagaren 3 samt Alvesta 14:45.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet (inom planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Bagaren 1, Bagaren 3, Alvesta 14:1, del av Alvesta 14:45	Fastigheten får ändrad användning till P - parkeringsanläggning.
Fastighet (utanför planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Alvesta 14:1	Fastigheten belastas med en ny in- och utfart till planområdet
Alvesta 14:44	Fastigheten belastas med en ny in- och utfart till planområdet
Bryggaren 20, 23, 26, 27, 28	Fastigheterna angränsar gata med en ny utfart från planområdet

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Alvesta kommun bekostar planarbetet.

Kostnader tillkommer för utbyggnad av dagvattenhantering inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillavlopp.

El och fjärrvärme

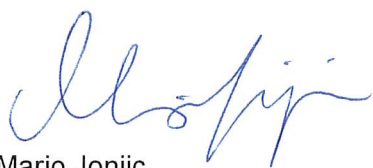
Alvesta Elnät AB ansvarar för elförsörjningen till området.

Fjärrvärmenät återfinns.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I samband med upprättande av detaljplanen har markchef Roger Wilsborn och planchef Patrik Karlsson samt tjänstemän från SBF/Teknik medverkat

Alvesta - 2020-04-08



Mario Jonjic

Planarkitekt