



Detaljplan för

Sånnaböke 1:318

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING





Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning; finns att få på Miljö- och byggförvaltningen
- Rapport Sannaböke 1:318 Trafikbullerutredning 2016-10-21
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

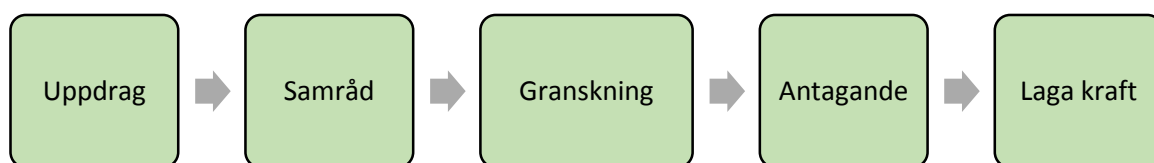
Samtliga handlingar, utom fastighetsförteckningen, finns även att nå på www.almhult.se under Bygga, bo & miljö, Bygg, plan och kart, Detaljplanering.

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

PLANPROCESSEN

Planförslaget handlades med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). Tidigare synpunkter från samrådet har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse som bifogas planhandlingarna. Synpunkter från granskningen har också sammanställts i ett granskningsutlåtande som bifogas planhandlingarna.

Handlingarna antogs i Miljö- och byggnämnden.





BAKGRUND OCH SYFTE

Syftet med planen är att göra det möjligt att bebygga tomten Sånneböke 1:318 med ett en- eller tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader. Syftet är även att anpassa den kommande bebyggelsen efter omgivningarna.

PLANFAKTA

Planområdet består av fastigheten Sånneböke 1:318 som är 2 407 kvm stor och ligger i norra Sånneböke på järnvägens västra sida. Tomten är idag planlagd i detaljplan D41 (P94/1) för fritidshus.



Planområdet markerat med blå linje.



BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN/BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen bedömer att detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 - 18 §, Miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbedömning behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

UPPDRAG

Miljö- och Byggnämnden beslutade den 2016-04-04 att ge miljö- och byggförvaltningen ett planuppdrag för fastigheten Sånaböke 1:318 i Älmhults kommun.

ÖVERSIKTSPLANER ETC.

För området gäller enligt översiktsplanen för Älmhult från 2016 med markanvändningen ”utveckling med permanentboende”. Planändringen följer därmed översiktsplanen.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Tomten är idag planlagd i detaljplan D41 (P94/1) för fritidshus i 1 våning med en högsta bruttoarea för huvudbyggnad på 50 maximalt kvm och en högsta bruttoarea för förrådsbyggnad på maximalt 25 kvm. I detaljplanen har man även sagt att avloppsledningar inte är tillåtna på fastigheten trots att denna ligger inom kommunalt va-område. En liten del av fastigheten är även planlagd som lokalgata i detaljplan D 107, men den delen ingår inte i denna detaljplan.

Övriga fastigheter i närområdet har blivit planlagda (D 107 & D 114) med en byggrätt på 250 kvm bruttoarea per fastighet i en våning med en högsta byggnadshöjd på 5,8 meter. I närområdet har kommunen även i detaljplanerna bestämt att det enbart får byggas källarlösa hus, att dagvatten ska infiltreras inom tomtmark och att man vid om- och nybyggnad måste ha fasader av trä som skall täckmålas, att tak skall utformas som sadeltak och att småländsk byggnadstradition skall vara vägledande för husets utseende.



HISTORIK/ BYGGNADSPLAN

Området planlades 1953 som område för sommarstugor i en våning: Tomtstorleken skulle vara minst 1500 kvm och man fick bara uppföra en huvudbyggnad med en största byggnadsarea på 50 kvm. Uthus och andra gårdsbyggnader (komplementbyggnader) fick ha en sammanlagd area på högst 25 kvm. Sedan dess har området byggts ut med sommarstugor, men några tomter har inte byggts ut och en förhållandevis stor del har bebyggts med permanentbostäder efter byggrätten angiven i senare detaljplaner.

ÖVRIGA PROGRAM OCH UTREDNINGAR

- Rapport Sånaböke 1:318 Trafikbulerutredning 2016-10-21.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BAKGRUND

Sommarstugeområdet som planerades på 50-talet har under årens lopp permanentats och byggts ut med ett VA-nät (vatten- och avloppsnät) i takt med detta. På 90-talet valde kommunen att öka byggrätten och möjliggöra permanentboenden, men bara för de som ville ansluta sig till kommunalt VA-ledningsnät. Nu vill ägarna av fastigheten Sånaböke 1:318 också kunna bygga en permanentbostad och ansluta denna till kommunalt VA.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berör område av riksintresse för friluftsliv runt sjön Möckeln. Planområdet är dock redan planlagt för fritidshus och omgivande område är planlagt för bostadsändamål. Kommunen bedömer att riksintresset inte kommer att skadas av planändringen.

Järnvägen som ligger ca 105 meter ifrån fastigheten utgör riksintresse för kommunikation, men kommunen bedömer att riksintresset inte kommer att skadas av planändringen.



STRANDSKYDD

Fastigheten ligger inom sjön Möckelns strandskyddsområde. Planområdet är idag planlagt för fritidsbostad, men vid en ny detaljplan återinträder strandskyddet varpå en ny bedömning måste ske för att det ska kunna upphävas. Kommunen redovisar bedömningen i planbeskrivningen under rubriken planförslaget, strandskydd.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av en obebyggd tomt. Områdets karaktär är en blandning av den äldre sommarstugebebyggelsen blandat med större permanentbostäder. Området upplevs också som lummigt.

TOPOGRAFI, LANDSKAP OCH VEGETATION

Själva planområdet är relativt flackt och innehåller inte någon vegetation av större värde. Omgivningarna präglas av ett småkuperat lummigt landskap där sommarstugor så väl som bostadshus för permanentboende visar på utbyggnaden sedan 60-talet.

Genom närområdet löper en grusväg som bidrar till tidsdjupet och det finns ett litet grönområde i närheten där man kan komma ner till sjön Möckeln.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts i detta planarbete. Det som framkommit när angränsande områden byggts ut tyder på att de geotekniska förhållandena är godtagbara inom planområdet. Ett mindre område inom fastigheten är låglänt och fuktigt. Förhållandena måste klargöras mer i detalj vid projektering för nybyggnation.

TRAFIK

Det finns utbyggda gator och vägar till området.



LEDNINGAR

Kommunalt vatten- och avlopp finns i anslutning till planområdet och inom planområdets västra del (u-området) finns VA-ledningar. Inom planområdet finns kablar för gatubelysning både på u-området och på prickmarken i områdets norra del.

Det finns en elledning som E.ON äger inom en ytterst liten del av planområdets nordvästra del (u-området). Inom planområdets västra del finns en telefonledning dragen och delar av denna ligger utanför u-området. Positionen på denna telefonledning är osäker. Innan markarbeten påbörjas ska ledningsägare kontaktas för att kunna utföra en ledningsvisning.

RISK TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Planområdet ligger mer än 100 meter ifrån järnvägen och planläggs för småhusbebyggelse. Farligt gods bedöms därmed inte utgöra någon risk.

RISK OCH BULLER FRÅN INDUSTRI

Planområdet ligger mer än 200 meter från närmsta industrilokal och mer än 110 meter ifrån dennas fastighet. Industrin i fråga har inte behövt söka några särskilda tillstånd. Det bedöms därför inte finnas någon risk- eller bullerproblematik.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Planområdet ligger i ett område där bebyggelsen bär spår av många tidslager. Vissa byggnader har ett småländskt traditionellt utformade medan andra är sommarstugor från 50/60-talen och vissa är nyare bostadshus. Genomgående tema är att flertalet hus har träfasad och sadeltak i varierande takvinkel. Färgskalan är varierad men färgerna är dova. På grund av detta ska bebyggelsen ha träfasader och sadeltak med matt takmaterial. Därmed kan taken utformas med exempelvis röda tegelpannor eller bandtäckt svart plåt.

STRANDSKYDD

Fastigheten ligger inom sjön Möckelns strandskyddsområde. Planområdet är idag planlagt för fritidsbostad, men vid en ny detaljplan måste strandskyddet återigen upphävas och en ny bedömning måste ske.



2016-12-05

2016-B0084

Kommunen bedömer att planområdet genom bostadsexploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen och det är uppenbart att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets intressen. Utöver detta är fastigheten redan ianspråktagen då den utgör en bostadstomt.

Kommunen beslutar därför att upphäva strandskyddet för fastigheten Sännaböke 1:318 i detaljplanen med stöd av 4 kap. 17 §, plan- och bygglagen och 7 kap 18c §, miljöbalken.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska infiltreras inom den egna fastigheten. Denna bestämmelse finns i de detaljplaner som utökat byggrätten i området tidigare och så vitt kommunen känner till har inte detta föranlett några problem. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Rekreation

Området ligger nära rekreation i form av bland annat Möckelns badplats och i omgivningarna finns det ängsmark och skog.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik (ev även ridvägar)

Cykel- och gångtrafik sker i närområdet blandat med bilar.

Kollektivtrafik

Det är cirka 1,3 kilometer till närmsta hållplats. Linjetätheten är bra.

Biltrafik/angöringstrafik

Bilväg finns i anslutning till planområdet och framkomlighet för renhållning, räddningstjänst och annan trafik bedöms som god.

Parkering

Parkering sker på den egna tomten.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Kommunalt vatten- och avlopp finns i anslutning till planområdet och inom planområdets västra del (u-området) finns VA-ledningar. U-område har därför skapats för att säkerställa driften av dessa.

Avfallshantering

Avfallshantering sker på den egna tomten.

El

Det finns en elledning som E.ON äger inom en liten del av u-områdets nordvästra del. Luftburen lågspänningsledning ansluter till planområdets nordvästra hörn.

Gas

Det finns inga kända gasledningar inom eller i anslutning till planområdet.

Värme

Det finns inga kända fjärrvärmeledningar inom eller i anslutning till planområdet.

EKONOMISKA OCH SOCIALA KONSEKVENSER

KOMMUNAL SERVICE

Kommunal service finns i Älmhults centrum, cirka 4 kilometer bort. Förskolan Möckelns förskola finns ca 1,3 kilometer bort och grundskolorna Linnéskolan och Gemöskolan finns ca 3 kilometer bort.

KOMMERSIELL SERVICE

Kommersiell service finns i Älmhults centrum, cirka 4 kilometer bort.



MILJÖKONSEKVENSER

RISKHÄNSYN

Järnvägen som ligger mer än 100 meter ifrån planområdet är en farligt godsled. Enligt *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen – Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods* (sid. 85) är området 70-150 meter ifrån farligt godsled lämpligt för de flesta typer av markanvändning (med undantag av användning som innefattar många eller utsatta personer) utan särskilda åtgärder.

Planområdet ligger mer än 100 meter ifrån järnvägen och bedöms därmed lämpligt för småhusbebyggelse utan att särskilda åtgärder företas.

Verksamheter i omgivningen

Planområdet ligger mer än 200 meter från närmsta industrilokal och mer än 110 meter ifrån dennes fastighet. Industrin i fråga har inte behövt söka några särskilda tillstånd och det finns inte heller några klagomål riktade mot den. Närmsta bostad utanför planområdet ligger ca 60 meter ifrån industrilokalen.

NATURMILJÖ

Tomten/planområdet är röjt.

KULTURMILJÖ

Planförslaget är anpassat till den befintliga miljön genom att endast sadeltak i matt takmaterial tillåts. Därmed kan taken utformas med exempelvis röda tegelpannor eller bandtäckt svart plåt. Fasaderna ska också vara av trä.

Arkeologi

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Skulle fornlämning påträffas skall allt markarbete omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Kronoberg län kontaktas.



HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrider inte i Älmhults kommun. Planen anses inte medföra så stora mängder ökad trafik att detta påverkas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

De miljökvalitetsnormer som finns för yt- och grundvatten ska beaktas vid planering av ny bebyggelse. Kommunen är huvudman för vatten och avlopp. Dagvatten ska infiltreras inom fastigheten.

Dagvatten från planområdet rinner så småningom ut i grundvattnet/sjön Möckeln.

Tabellen nedan visar Möckelns status och de miljöproblem som finns (VISS):

Status och miljöproblem	
Ekologisk status	Måttlig
Kemisk status	Uppnår ej god
Kemisk status (exklusive kvicksilver)	God
Försurning	Ja God status (enligt uppmätta värden)
Övergödning	Nej
Miljögifter	Ja
Miljögifter (exklusive kvicksilver)	Nej
Tungmetaller	Risk för halter av bly över gränsvärdet

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka sjön Möckeln negativt.

Markföroreningar

Inom fastigheten finns inga kända markföroreningar enligt länsstyrelsens karta 2016-07-08 (Länsstyrelsen Kronobergs WebbGIS, kartskikt LST Potentiellt förorenade områden). Tidigare markanvändning föranleder inte heller några misstankar om att marken skulle vara förorenad.

Radon

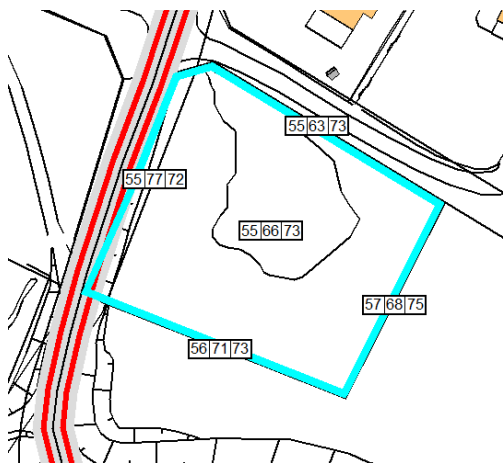
Planområdet är ett låg- normalriskområde vad gäller radon.

Buller

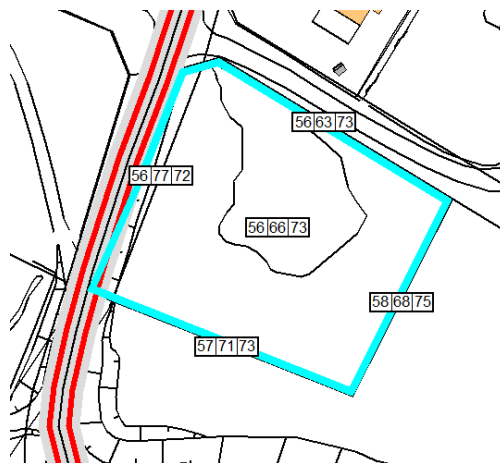
Trafikbullerutredning, daterad 2016-10-21, upprättad av Tyréns AB visar att det finns goda möjligheter att klara bestämmelserna i regeringens förordning om trafikbuller SFS 2015:216.

Resultaten av beräkningarna (nuvarande bullersituation så väl som prognostiserad bullersituation år 2040) visar att en byggnadskropp som läggs med långsidan mot järnvägen kommer att få ljudnivåer som överstiger riktvärdena i 3 § regeringens förordning om trafikbuller SFS 2015:216 (max 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och max 50 ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats) på den sida som vetter mot järnvägen. Beräkningarna visar dock att sidan som vetter ifrån järnvägen har värden som understiger värdena angivna i 4 § (minst hälften av bostadsrummen mot en sida med max 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad). Därmed är bullersituationen acceptabel om man utför bostadsbyggnaden så att högst hälften av bostadsrummen (rum för daglig samvaro, utom kök) placeras mot den tysta sidan. Väljer man att uppföra en bullerdämpande skärm vid fastighetsgränsen kan värdena även sänkas på den östra sidans nedersta våning.

Resultaten visar också att det går att anordna en uteplats i anslutning till byggnaden som klarar riktvärdena i förordningen om den läggs på västra sidan av byggnaden. Den kan också placeras på södra sidan, men då krävs troligtvis en lokal skärm vid uteplatsen anläggs mot öster.

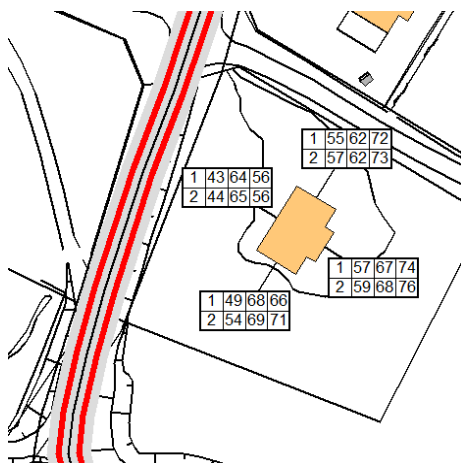


Nuläge

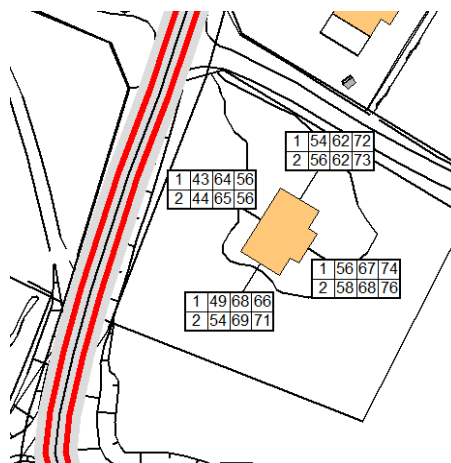


Prognos 2040

Frifältsvärden på fastigheten idag och enligt prognos för 2040. Första värdet är ekvivalent nivå, andra värdet är maximalnivå för vägbuller och tredje är maximalnivå för järnvägsbuller.

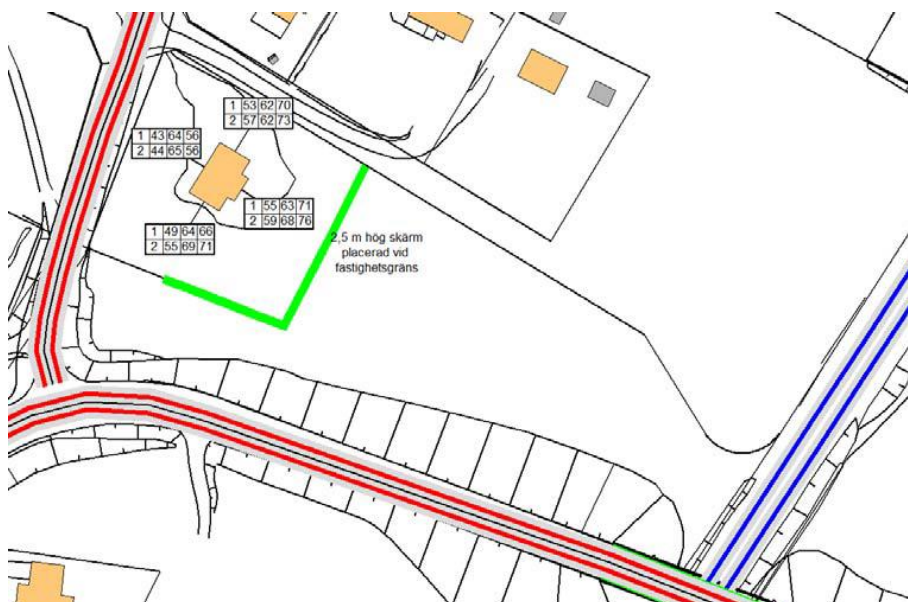


Nuläge



Prognos 2040

Frifältsvärden invid fasad på exempelbyggnad idag och enligt prognos för 2040. Första värdet är ekvivalent nivå, andra värdet är maximalnivån för vägbuller och tredje är maximalnivån för järnvägsbuller. Översta raden innehåller beräknade värden för 1:a våningen och andra raden innehåller beräknade värden för 2:a våningen.





2016-12-05

2016-B0084

Frifältsvärden invid fasad på exempelbyggnad idag och enligt prognos för 2040 med en 2,5 meter hög bullerskärm vid fastighetsgränsen. Första värdet är ekvivalent nivå, andra värdet är maximalnivån för vägbuller och tredje är maximalnivån för järnvägsbuller. Översta raden innehåller beräknade värden för 1:a våningen och andra raden innehåller beräknade värden för 2:a våningen.

TRAFIK

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande trafikökning i området.

Skyddsåtgärder

Bullerutredningen ger förslag på hur dagens föreskrifter kan uppnås genom att ha en så kallad tyst sida.



GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Om arkeologiska fynd påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Ingrepp i fornlämning regleras enligt kulturmiljölagen (1988:950) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen.

Det förutsätts att nödvändig grundundersökning tas fram av byggherren i samband med bebyggandet av området.

Insattiden till området överstiger 10 minuter varför utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten.

Det finns ledningar inom fastigheten med osäkert läge och innan markarbeten påbörjas ska ledningsägare kontaktas för att kunna utföra en ledningsvisning. Detta kan göras genom www.ledningskollen.se.

Vatten- och avlopp

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till kommunalt dricks- och spillvatten. All anslutning av bebyggelse ska följa kommunens allmänna bestämmelser för brukande av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen (ABVA)

Dagvattenhantering

Inom planområdet finns inte kommunalt dagvatten utbyggt. Det finns inte kommunalt verksamhetsområde för anslutning av dagvatten.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

Planområdet består av fastigheten Sannaböke 1:318. Den västra sidan av fastigheten Sannaböke 1:318 löper längs med Solviksvägen och går även in på denna. Solviksvägen är dock planlagd som lokalgata i detaljplan D 107 – Möckelsås 1:9 m fl och en liten del av fastigheten Sannaböke 1:318 är inom området för lokalgatan.

I genomförandebeskrivningen till detaljplan D 107 står också att all mark som är planlagd som gatumark ska överföras till den av kommunen ägda fastigheten Sannaböke 1:128. Denna mindre del av fastigheten har dock aldrig blivit inlöst av kommunen, varför kommunen ska lösa in den nu.

Genomförandet av denna detaljplan är dock inte beroende av inlösandet och den berörda markbiten ligger utanför planområdet.

Ingen inlösen av mark eller fastighetsreglering behöver ske för genomförandet av denna detaljplan.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet Sannaböke 1:318	Ger utökad byggrätt för bostäder Möjliggör försäljning av byggbar mark för boende av permanent karaktär.		
Utanför planområdet			
Berörda enligt fastighetsförteckning	Påverkas inte.	Påverkas inte.	Påverkas inte.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Miljö- och byggnämnden

5 december 2016

Henrik Johansson
Stadsarkitekt

Peter Hultin
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2016-12-12, § 89

LAGA KRAFT 2017-01-11



Behovsbedömning Detaljplan för Sånnaböke 1:318 i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård	X					
Rörligt friluftsliv		X				
Kulturmiljövård	X					
Naturvårdsintressen						
Naturresevat	X					
Natura 2000	X					
Biotopskydd	X					
Natur						
Kronobergs natur	X					
Ängs- och hagmarksinv.	X					
Våtmarksinventering	X					
Sumpskogsinventering	X					
Nyckelbiotopsinventering	X					
Växt- och djurliv		X				
Strandskydd			X			
Påverkan på vatten						
Grundvatten			X			
Ytvatten			X			
Dricksvattentäkt	X					
Dagvatten			X			
Kulturmiljö och landskapsbild						
Fornminnen	X					
Kulturmiljöprogram	X					
Kulturhistorisk miljö	X					
Landskapsbild		X				
Hälsa						
Buller			X			
Föroreningar luft, mark, vatten		X				
Lukt	X					
Radon	X					
Strålning	X					
Kraftledning	X					
Säkerhet						
Trafik			X			
Explosion	X					



Nämnd, förvaltning
Miljö- och byggnämnden

Datum

Ärendenummer

2016-12-05

2016-B0084

Översvämning	X					
Ras och skred	X					
Trygghet	X					
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer	X					
Miljömål	X					
Hållbar utveckling	X					
Kommunens bedömning						
Planen förväntas inte få en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas.						