

Kommunledningsförvaltningen

Karin Wennberg
0476-551 57
karin.wennberg@almhult.se

Detaljplan för
Finnveden 15 och Klöxhult 10:1
Älmhult,
Älmhults kommun

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Uppdrag	4
Planprocessen	4
Planhandlingar	5
Planeringsförutsättningar	6
Översiktsplan	6
Gällande detaljplaner	6
Plandata	7
Pågående markanvändning	8
Natur och topografi	8
Geotekniska förhållanden	8
Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd	8
Hälsa och säkerhet	8
Stads- och landskapsbild	9
Offentlig och kommersiell service	9
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning och ledningar	9
Planförslaget	10
Föreslagen markanvändning	10
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	11
Konsekvenser	12
Bedömning av miljöpåverkan	12
Konsekvenser för natur och vattenområden	12
Fastighetskonsekvenser	12
Beskrivning av genomförandet	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
Medverkande	14
Bilaga	15
Bedömning av miljöpåverkan	15

Detaljplan för Finnveden 15 och Klöxhult 10:1 Älmhults kommun

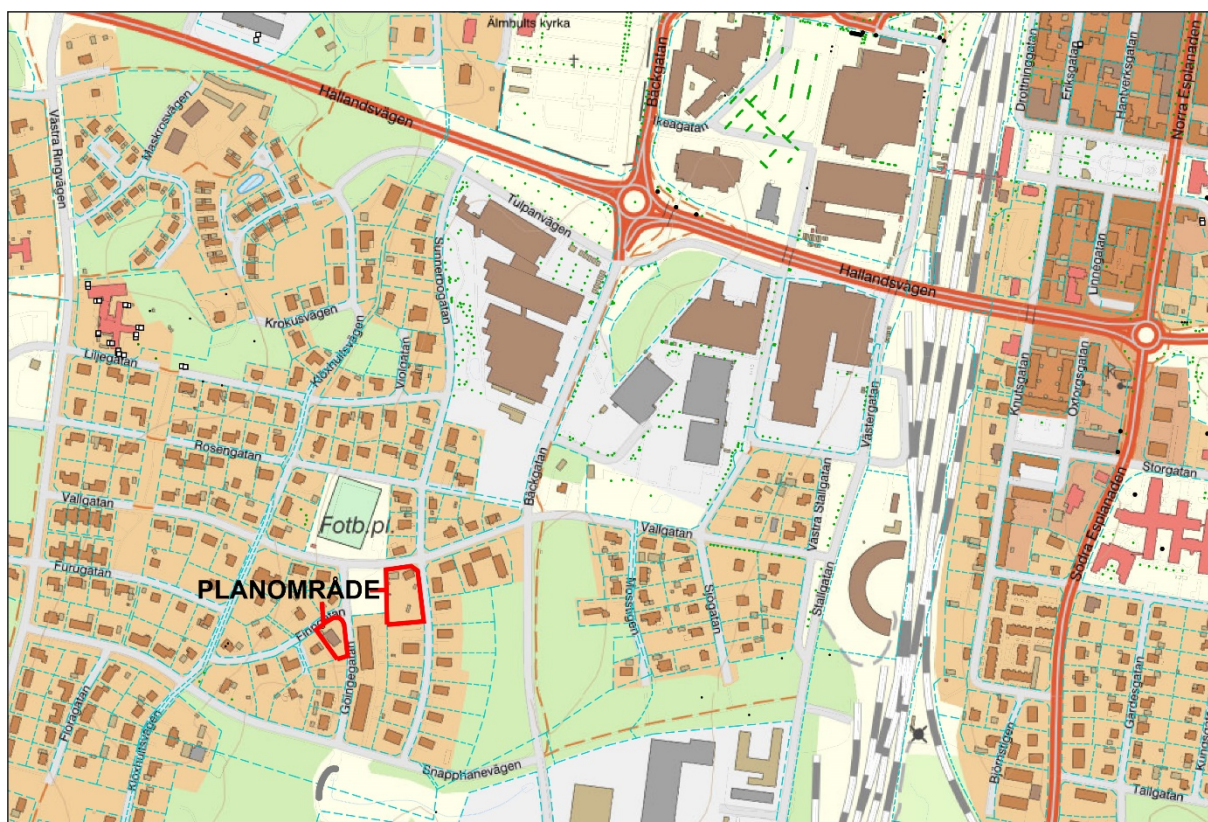
Inledning

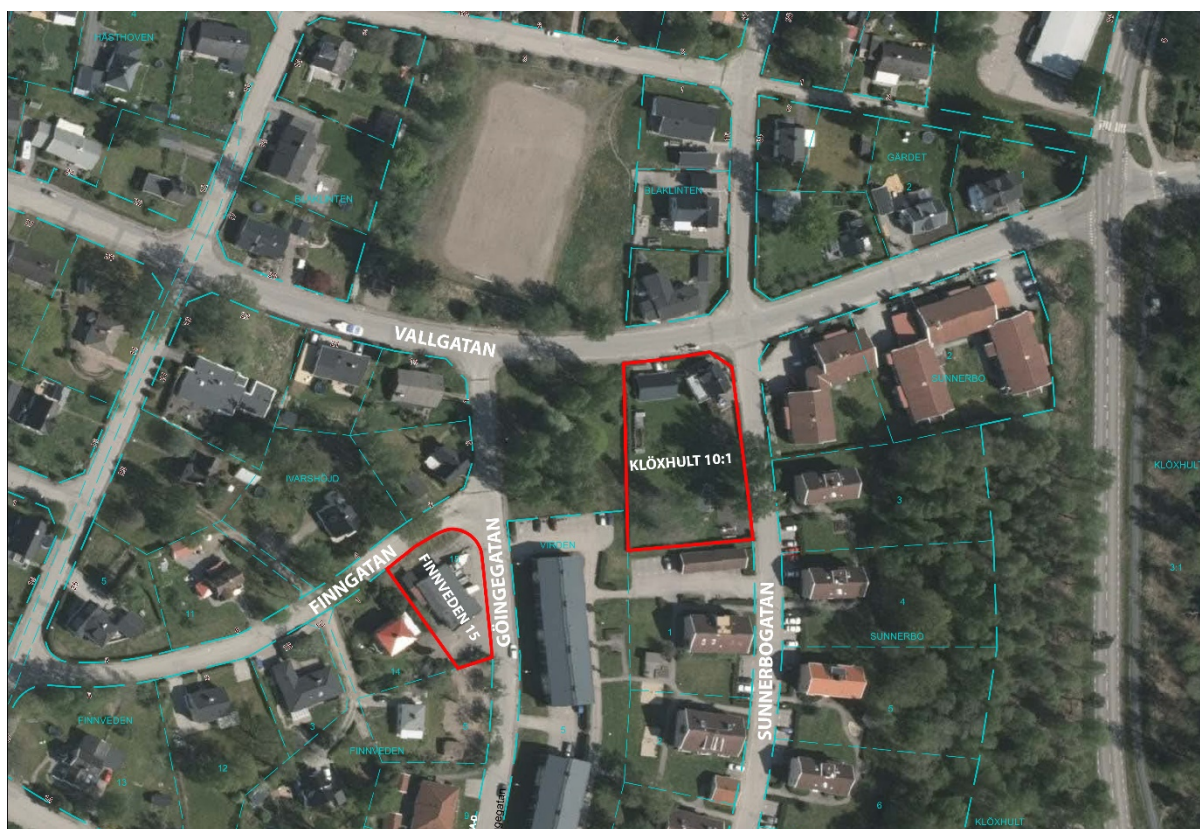
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att för Finnveden 15 ändra användningen av fastigheten från H (område för handelsändamål) till B (bostäder) för att möjliggöra bostadsbebyggelse samt att för Klöxhult 10:1 utöka byggrätten inom fastigheten, då befintlig detaljplan medger mycket begränsad användning för bostadsändamål med stor andel prickad mark som ej får bebyggas.

Planområdet

Planområdet ligger i gamla Klöxhult vid Vallgatan och Göingegatan med närhet till centrum.





Uppdrag

Miljö- och byggnämnden gav 2018-03-26 § 29 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Finnveden 15 och Klöxhult 10:1, Älmhult, Älmhults kommun.

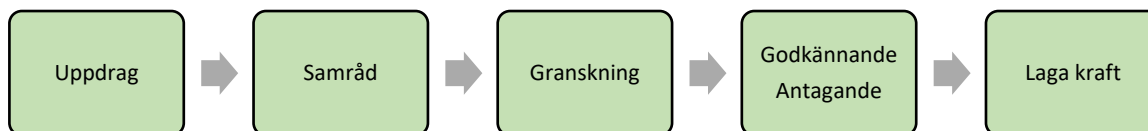
2019-01-01 övertog kommunstyrelsen antagande, ändringar och upphävande av detaljplaner från miljö- och byggnämnden. (Kommunstyrelsen reglemente daterat 2018-11-15 fastställt i kommunfullmäktige 2018-12-17, § 272).

Kommunstyrelsen beslutade 2019-10-15 § 196 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd enligt 5 kap 11 § PBL.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-10-15 § 196 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att skicka ut detaljplaneförslaget på granskning enligt 5 kap 18 § PBL.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planförslaget har varit ute på samråd 28 oktober – 18 november 2019. Planförslaget har funnits tillgängligt för granskning under perioden 10 december 2019 – 13 januari 2020. Förslag antogs av kommunstyrelsen 10 mars 2020, § 44.



Planhandlingar

Planhandlingar

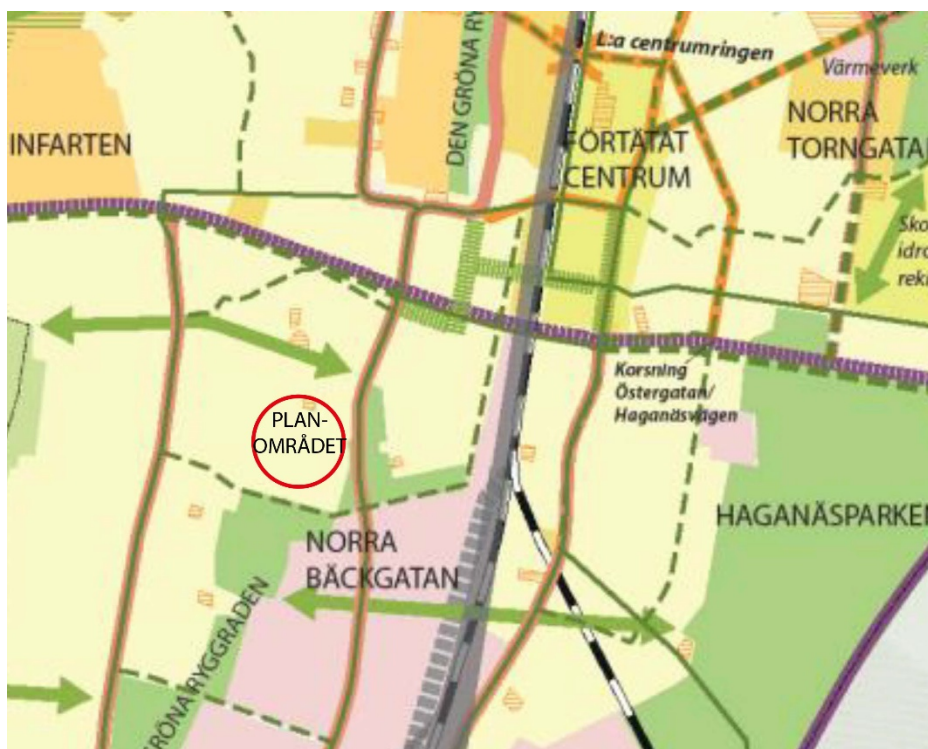
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på kommunen)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planhandlingarna har funnits tillgängliga i kommunens reception och på kommunens webbplats: www.almhult.se/detaljplaner under fliken pågående detaljplaner.

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Det aktuella området, Finnveden 15 och Klöxhult 10:1, finns redovisat i översiktsplanen från 2016. Översiktsplanen säger oförändrad användning (inkl mindre förtätning) för området. Planförslaget bedöms därmed förenligt med översiktsplanen.



Gällande detaljplaner

Finnveden 15

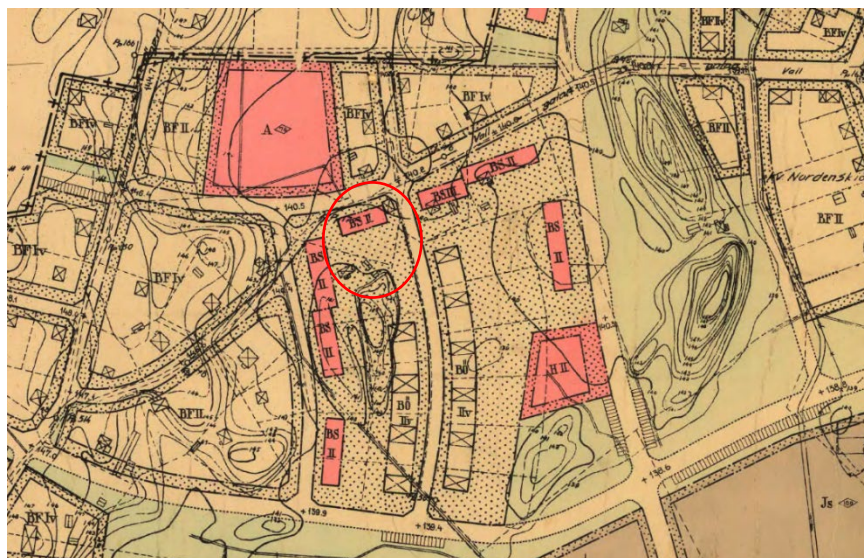
- Förslag till ändring av stadsplanen för kv: Ivarshöjd och Finnveden, i Älmhults köping, Kronobergs län. Laga kraft 1971-03-24. Akt nr: 07-ÄLS-775.

Klöxhult 10:1

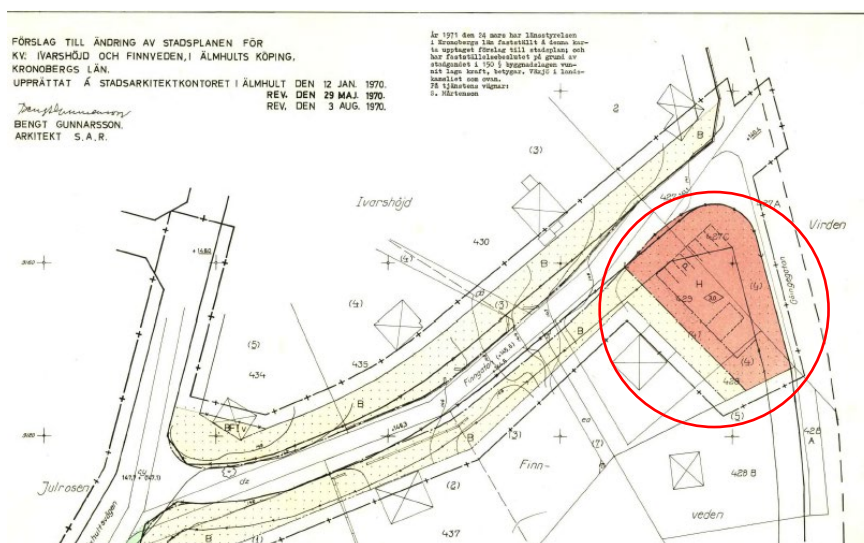
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Älmhults Köping i Kronobergs län. Laga kraft 1957-11-25. Akt nr: 07-ÄLS-186.

Genomförandetid

Genomförandetiden på gällande detaljplaner har gått ut.



Utsnitt från gällande detaljplan för Klöxhult 10:1 som för fastigheten säger område för bostadsändamål sammanbyggt byggnadssätt, 2 våningar.



Utsnitt från gällande detaljplan för Finnveden 15 som för fastigheten säger område för handelsändamål, byggnadshöjd 3 meter.

Plandata

Yta planområde: 3254 m² (Finnveden 15 utgör 953 m² och Klöxhult 10:1 utgör 2301 m²).

Markägare inom planområdet:

Finnveden 15: Privatägd

Klöxhult 10:1: Privatägd

2020-03-10

Pågående markanvändning

Finnveden 15

Fastigheten är idag bebyggd med en 1-vånings byggnad avsedd för handel.

Klöxhult 10:1

Fastigheten är idag bebyggd med ett friliggande småhus från 1926, i en våning med inredd vind, samt tre komplementbyggnader, varav ett garage.

Natur och topografi

Finnveden 15

På större delen av fastigheten är marken flack och asfalterad.

Klöxhult 10:1

Marken är flack bortsett från en mindre kulle i sydvästra hörnet. Vegetationen består till största delen av björkar, buskar och fruktträd.

Geotekniska förhållanden

Det saknas information om de geotekniska förhållandena inom planområdet. I angränsande områden är de geotekniska förhållandena goda för byggnation.

Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd

Inga riksintressen eller andra områdes- och bebyggelseskydd berörs.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt Älmhults kommuns översiktliga bullerutredningen från 28 september 2015, är planområdet inte bullerutsatt.

En trafikrapport för Vallgatan har tagits fram av Trafikia under november 2019. Där uppmättes 441 passerande fordon per dygn. Hastigheten på omgivande gator är 40km/h.

Enligt Boverkets dokument "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" tabell 2 ger 1000 fordon/dygn en ekvivalent ljudnivå på 53dBA då hastigheten är 40km/h och avståndet till vägens mitt är 10 meter.

Dagens riktvärde för buller vid fasad är 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Därmed uppfylls riktvärdena vid fasad även vid en ökning av passerande fordon.

2020-03-10

Radon

Planområdet är ett lågriskområde vad gäller radon.

Markföroreningar

Tidigare markanvändning ger inte anledning att misstänka att marken skulle vara förorenad. Området finns inte redovisat i länsstyrelsens lista över misstänkta förorenade områden.

Om det på en fastighet upptäcks en förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska tillsynsmyndighet genast underrättas.

Skred- och rasrisk

Inom området föreligger ingen generell skred- eller rasrisk.

Stads- och landskapsbild

Bostadsområde som består av en blandning av enfamiljshus på 1-2 våningar och flerfamiljshus på 2 våningar.

Offentlig och kommersiell service

Skola f-6 och förskola finns i närheten (600m).

Offentlig och kommersiell service finns inom 1,5 km.

Gator och trafik

Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde som har ett välutvecklat vägnät som även har god framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter.

Teknisk försörjning och ledningar

Teknisk infrastruktur finns tillgänglig i anslutning till planområdet.

Markförlagda kabelanläggningar och andra tekniska anläggningar finns förlagda inom planområdet.

Planförslaget

Föreslagen markanvändning

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Bostäder.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata.

Egenskapsbestämmelser för quartersmark

Bebyggandets omfattning

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30%.

Prickmark = byggnader får inte uppföras (däremot parkeringsplatser)

Plusmark = komplementbyggnader får finnas.

Byggnadshöjd 7m, vilket kan motsvara två våningar. Höjden är anpassad efter befintlig bebyggelse i området som är 1 - 2 våningar hög.

På plusmark där endast komplementbyggnader får uppföras är högsta totalhöjd för dessa 2,7 m.



Utförande

Källare får inte finnas då det i området finns risk för översvämning.

Detta gäller vid nybyggnation. Befintliga källare får finnas kvar.

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas på grund av komplicerad trafiksituation med trevägs- samt fyrvägs korsning.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

2020-03-10

Gator och trafik

Parkering

Parkeringsbehovet och hur detta löses, hanteras i bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till befintligt kommunalt VA-nät.

Dagvattenhantering

Dagvattnet tas omhand av befintligt dagvattensystem som leder dagvattnet söderut mot Snapphanevägen där en översvämningsyta finns.

System för dränering av husgrunder ska anläggas så att dämning mot husgrund inte kan ske. Höjdsättning av färdigt golv måste anpassas så att tillräckligt skydd erhålls i förhållande till dämningnivå. Höjdsättning av färdigt golv hanteras i bygglovsprocessen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheten. Detta hanteras i bygglovet.

El och elektroniska kommunikationer

Nybyggnation kan anslutas till befintligt system.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

En del i planarbetet är att bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I så fall ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Ställningstagande

Utifrån detta kapitel, konsekvenser, och bifogad behovsbedömning anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Således kommer inte någon MKB att upprättas.

Konsekvenser för natur och vattenområden

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljökvalitet. Miljökvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Bedömning

I Älmhults tätort finns miljökvalitetsnormer för sjön Möckeln och för Älmhultsåsen. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara miljökvalitetsnormerna då planområdet är litet (3254 m²) i förhållande till påverkansområdet. Eftersom det inte kommer att bli någon större tyngdökning på jordmassorna bedöms inte de hydrogeologiska förhållandena att förändras. Planen bedöms inte ge några ökade föroreningar i förhållande till den ändrade användningen från handel till bostäder.

Status och miljöproblem för sjön Möckeln		
	Status idag	Kvalitetskrav
Ekologisk	Måttlig	God 2021
Kemisk	Uppnår ej god	God 2021
Kemisk (exklusive kviksilver)	God	God 2021

Status och miljöproblem för Älmhultsåsen		
	Status idag	Kvalitetskrav
Kemisk status	God	God 2021
Kvantitativ status	God	God 2021

Fastighetskonsekvenser

Förutsättningarna för befintligt servitut ändras inte.

Beskrivning av genomförandet

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal ska inte upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor

Möjligheter finns att förändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning. Ansökan om fastighetsbildning sker till lantmäterimyndigheten av fastighetsägaren.

Fastighetsindelning

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelningsbestämmelser.

Nedan redovisas alla fastigheter som ingår i fastighetsförteckningen (inom och utanför planområdet). Redovisningen syftar till att klargöra de frågor som är relaterade till att kunna genomföra detaljplanen, det vill säga att exploatera området.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<i>Inom planområdet</i>			
Finnveden 15	nej	nej	nej
Klöxhult 10:1	nej	nej	nej
<i>Utanför planområdet</i>			
Blåklinten 6	nej	nej	nej
Finnveden 14	nej	nej	nej
Finnveden 5	nej	nej	nej
Gärdet 3	nej	nej	nej
Ivarshöjd 10	nej	nej	nej
Ivarshöjd 2	nej	nej	nej
Klöxhult 3:1	nej	nej	nej
Sunnerbo 1	nej	nej	nej
Sunnerbo 3	nej	nej	nej
Sunnerbo 4	nej	nej	nej

2020-03-10

Ekonomiska frågor

Ägarna till fastigheterna Finnveden 15 samt Klöxhult 10:1 står för samtliga kostnader i samband med framtagandet samt genomförandet av detaljplanen.

Eventuellt skydd eller flytt av befintliga markförlagda kabelanläggningar eller andra befintliga tekniska anläggningar ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Tekniska frågor

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid.

Medverkande

I arbetet med att ta fram detaljplanen har kommunledningsförvaltningen, tekniska förvaltningen samt miljö- och byggförvaltningen medverkat.

Kommunledningsförvaltningen
12 februari 2020

Karin Wennberg
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

***Antagen av Kommunstyrelsen 2020-03-10, § 44
LAGA KRAFT 2020-04-15***

Bilaga

Bedömning av miljöpåverkan

Checklistan utgör ett underlag för att i ett tidigt skede i planprocessen bedöma om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning ska göras. Bedöms detaljplanen medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras.

Undersökning	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
Detaljplan för XXXX		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksidressen						
Naturvård	x					
Rörligt friluftsliv	x					
Kulturmiljövård	x					
Kommunikationer	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 samt stads- och landskapsbild						
Fornminnen	x					
Kulturmiljöprogram	x					
Kulturhistorisk miljö	x					
Landskapsbild		x				
Stads- och bebyggelsebild		x				
Hushållning						
Befintlig infrastruktur		x				
Mark och vatten		x				
Hälsa						
Buller		x				
Föroreningar luft, mark, vatten		x				
Lukt		x				



Radon		x				
Strålning		x				
Kraftledningar		x				
Säkerhet						
Trafik		x				
Explosion	x					
Översvämning	x					
Ras och skred	x					
Trygghet		x				
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer luft		x				
Miljö kvalitetsnormer vatten		x				
Miljömål		x				
Hållbar utveckling		x				
Förorenad mark	x					
Avfall över tid			x			
Avfall under byggtiden			x			
Övrigt						
Mellankommunala frågor		x				
Samlad bedömning						
Kommunens bedömning						
Planen förväntas inte få en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas.						