



**EDA
KOMMUN**



Detaljplan för

KVARTEREN TJUREN OCH GALTEN CHARLOTTENBERG

ANTAGANDEHANDLING 2007-12-17

ANTAGEN 2008-02-27 / LAGA KRAFT 2008-03-27

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra bebyggelse i form av flerbostadshus. Planen upprättas för att tillgodose efterfrågan på mark för bostadsändamål i Charlottenberg.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

Planbeskrivning	Grundkarta
Genomförandebeskrivning	Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser	Konsekvensbeskrivning
Illustration	med behovsbedömning för MKB

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

Geoteknisk undersökning (SWECO VBB 2007-08-13)
Bullerberäkning (Vägverket Konsult 2007-07-11)

PLANFÖRFATTARE

Plansektionen, Eda kommun, genom planarkitekt Maria Lindström.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett **normalt planförfarande** med utställning enligt PBL kapitel 5.

TIDPLAN

Program/Programsamråd	apr-juli 2007
Godkännande för samråd BN	aug 2007
Samrådsmöte	sep 2007
Samråd - remisser	sep 2007
Samrådsredogörelse	okt 2007
Beslut om utställning BN	okt 2007
Utställning	nov 2007
Utlåtande och godkännande i BN	dec 2007
Antagande KF	feb 2008
Laga kraft	mar 2008

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus i kvarteren Tjuren och Galten, i östra utkanten av Charlottenberg. Området sträcker sig från Storgatan och ca 250 meter söderut mellan kvarteret Oxen och korsningen mellan Storgatan/Ringvägen. Området består av några befintliga villatomter längs Storgatan, en skogsdunge samt öppen åkermark. Planen avsätts i första hand för bostäder i flerfamiljshus, men även för ett par villatomter i planområdets nordöstra hörn.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

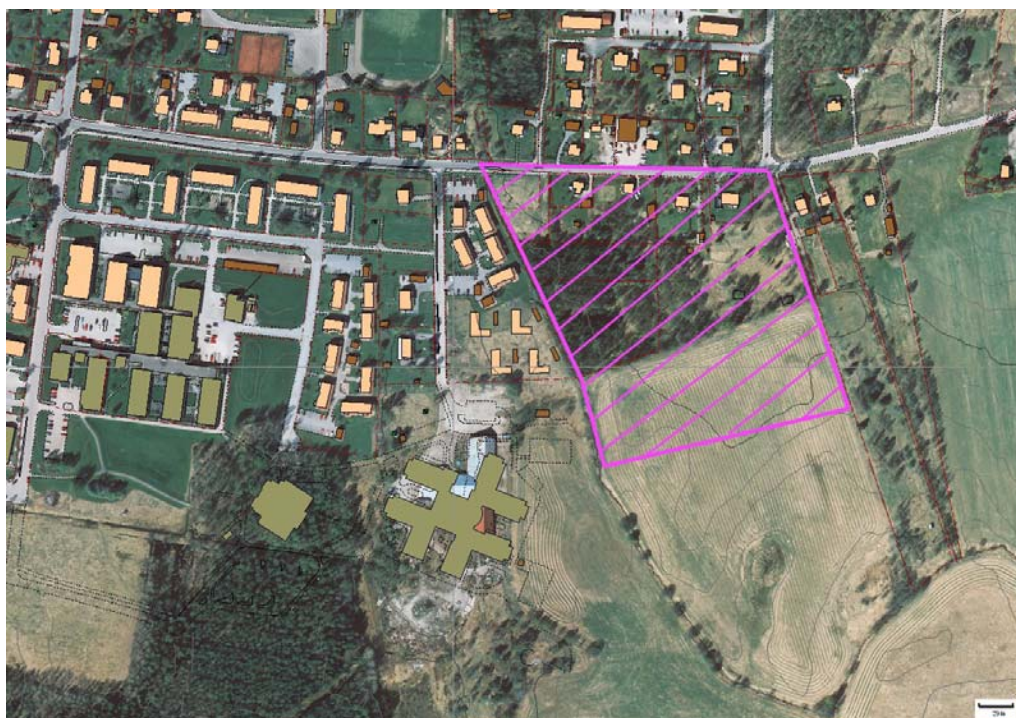
Bestämmelser i miljöbalken

Plangenomförandet är förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Planen förhindrar inte efterlevnaden av de miljökvalitetsnormer som meddelas enligt 5 kap. miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om Storgatan i Charlottenbergs östra utkant, mellan kvarteret Oxen och korsningen Storgatan/Ringvägen.



Planområdet motsvarar den streckade ytan.

Areal

Området är ca 5,5 hektar stort och omfattar både kvartersmark och allmän plats.

Markägförhållanden

Inom planområdet ligger fastigheten Södra Ämterud 1:739, som ägs av Eda kommun. Här finns även fastigheterna Södra Ämterud 1:529, 1:130 och 1:750 som alla är i enskild ägo och bebyggda med friliggande villor. Inom planområdet ligger även fastigheterna Södra Ämterud 1:91, 1:133, 1:134, 1:135 och 1:136, som är i enskild ägo och ägs alla av samma person. Planområdet gränsar till fastigheten Oxen 1, som ägs av Eda Bostads AB och är bebyggd med flerbostadshus. Det gränsar även till fastigheten Södra Ämterud 1:90, som är i enskild ägo och innehåller öppen ängsmark. I norr angränsar planområdet mot Storgatan, som är en allmän väg genom Charlottenberg.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas i digital form på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A1-format eller skala 1:2000 i A3-format. Fastighetsförteckning har upprättats 2007-10-19.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Eda kommuns översiktsplan, antagen 1999, nämns inga särskilda riktlinjer för tätorten Charlottenbergs utveckling. I det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan för Charlottenberg redovisas detta område som ett utbyggnadsområde för bostäder.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Idag finns inga gällande planer för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning för MKB som gjorts för denna plan visar att konsekvenserna för miljön *inte* är att betrakta som betydande. Framför allt är de kopplade till att landskapsbilden förändras, genom att samhällets yttre gräns flyttas österut. Planens genomförande innebär att naturmark exploateras, men stora delar av denna naturmark består av igenvuxen mark som tidigare varit ianspråktagen för bostadsbebyggelse i form av villor. Planens genomförande innebär även att bostäder placeras nära en genomfartsled, vilket kan innebära en viss säkerhetsrisk. Planens miljökonsekvenser och hanteringen av dessa bedöms dock kunna behandlas tillräckligt utförligt inom ramarna för planarbetet och i den konsekvensbeskrivning som ingår i planhandlingarna.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2007-03-06, § 40 gett byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostadsändamål i flerbostadshus öster om kvarteret Oxen, inom fastigheterna Södra Ämterud 1:739, 1:136, 1:134 m fl. Byggnadsnämnden har i beslut 2007-03-26, § 32, vidarebefordrat uppdraget till plansektionen.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Inom planområdet finns en marksamfällighet, som består av en 6 meter bred väg mellan fastigheterna Södra Ämterud 1:130 och Södra Ämterud 1:750.

Denna marksamfällighet ägs av Södra Ämterud Bysamfällighet.

Birka Nät har ett servitut för kraftledning genom de södra delarna av området, liksom Fortum Distribution har ett servitut för starkströmsledning. Dessa servitut belastar Södra Ämterud 1:739, Eda kommun. Inom planområdet har Eda kommun ett servitut för gång- och cykelväg, som belastar Södra Ämterud 1:91 och 1:135. Eda kommun har även servitut för ledningar som belastar fastigheterna Södra Ämterud 1:91, 1:130, 1:133 och 1:134.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

I den norra delen av området återfinns idag befintlig bebyggelse i form av enfamiljshus. Övriga delar av området utgörs i huvudsak av skogs- och ängsmark. Området sluttar svagt mot sydväst med nivåer mellan ca +132 och +128.

Jordlagerförhållanden och grundvatten

Under ett tunt skikt med mullhaltig silt består området av naturligt lagrad jord av finkorniga sediment ovan fast friktionsjord på berg. Sedimenten utgörs överst av silt som ställvis har torrskorpekaraktär. Härunder återfinns lös siltig lera som ställvis överlagras av ett tunt skikt torrskorpelera. Lerans uppmätta mäktighet uppgår till mellan 1,8 och 7,1 m. Den underliggande fasta friktionsjorden bedöms bestå av morän. På vissa ställen har ett tunt skikt med siltig sand påträffats under den övre silten. Lerans odränerade och oreducerade skjuvhållfasthet uppgår till ca 10 kPa i sin övre del och ökar svagt mot djupet med ca 1 kPa/m. Leran är normal- eller svagt överkonsoliderad för nuvarande markyta. Nu utförda sonderingar har avslutats i fast friktionsjord med stopp mot sten, block eller mot berg på mellan ca 4,6 och 9,5 m djup under markytan. Naturligt lagrad jord är till följd av sitt siltinnehåll mycket flytbenägen vid vattenmättnad och mekanisk påverkan. Vidare är den mycket tjälfarlig. Fri vattenyta har noterats på ca 1,4 och 2,6 m djup under markytan. Grundvattenytans läge i området skall förväntas variera med nederbörds mängd och årstid.

Stabilitet och risk för sättningar

Säkerheten mot stabilitetsbrott bedöms vara tillfredsställande för området för nuvarande markgeometri. Lokal stabilitet skall beaktas och beräknas för schakt djupare än 2 m. Lokala uppfyllnader skall begränsas till 3 m.

Underliggande lera bedöms vara normal- eller svagt överkonsoliderad för nuvarande förhållanden. Detta innebär att konsolideringssättningar utvecklas för alla laster som verkar över en längre tid. Sättningarnas storlek beror på lastintensitet, lastens varaktighet över tid, lastens utbredning i plan samt lerans mäktighet och egenskaper i varje enskild punkt.

Grundläggning och markarbeten

Inom områden med ringa lermäktighet, mindre än 2 m, bedöms planerade bostadshus kunna grundläggas ytligt på hel styv bottenplatta under förutsättning att inga uppfyllnader utförs. Grundläggning på enskilda plattor skall undvikas vid ytlig grundläggning inom områden med underliggande lös lera. Inom områden med lermäktighet större än 2 m, bedöms planerade byggnader erfordra djupgrundläggning med spetsbärande pålar. Alternativt kan grundläggning utföras som kompensationsgrundläggning.

Alla schaktarbeten skall bedrivas med hänsyn till aktuell jordart och rådande grundvattenyta. Schakt över grundvattenytan bedöms kunna drivas som öppen schakt ned till ca 2 m djup under markyta. Vid djupare schakt skall lokal stabilitet för varje enskilt fall beaktas och beräknas innan schaktarbeten påbörjas. Vid schakt under grundvattenytan erfordras lokal grundvattenavsänkning.

Ledningar bedöms kunna förläggas med normal ledningsbädd.

Vid terrass i naturligt lagrad jord erfordras materialskiljande nålfiltad geotextil. Dimensionering av hårdgjorda ytor, vägar etc., kan ske för materialtyp 5A enligt tabell CB/1 Anläggnings-AMA.

Förorenad mark

Det finns inte anledning att misstänka förekomsten av markföroreningar inom området, då det inte har nyttjats av någon miljöpåverkande verksamhet.

Radon

Enligt utförda mätningar av radon klassas marken som normalradonmark.

Riskfaktorer

Några särskilda riskfaktorer för det föreslagna planområdet finns inte upptagna i kommunens översiktsplan.

Kulturmiljö, fornlämningar etc.

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området. Däremot finns en lämning upptagen i Skog- och historiaregistret i form av lägenhetsbebyggelse, som innehåller rester av ett bostadshus med tillhörande ladugård, stolpbod och jordkällare. Lämningarna anses inte ha något värde att bevara.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse längs Storgatan, i form av tre friliggande villor. Fastigheten Södra Ämterud 1:529 hamnar inom prickmark, pga den bullerberäkning som utförts, se utförligare beskrivning i plankonsekvensbeskrivningen. Avsikten är inte att detta bostadshus skall återuppföras om något skulle hända. Fastigheterna Södra Ämterud 1:91, 1:133 och 1:739 har tidigare varit bebyggda med bostadshus, men idag är byggnaderna rivna.

Norr om planområdet ligger ett villaområde. Väster om området finns bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus i två våningar. Sydväst om området ligger Gunnarsbyskolan. Öster om planområdet ligger enskilda bostadshus på landsbygd.

Bostäder i friliggande enfamiljshus [B₁]

Detta område består av två befintliga tomter med friliggande enfamiljshus i en våning. Högsta tillåtna byggnadshöjd sätts till 4,5 meter och största tillåtna byggnadsarea till 300 kvadratmeter. På kvartersmark, mot vägen, ges en rätt att uppföra bullerplank på 2,1 m.

Bostäder i flerfamiljshus [B₂]

Området för flerbostadshus inom kvarteret Tjuren omfattar ca 2,6 hektar och kvarteret Galten omfattar ca 1,5 hektar. Dessa områden möjliggör bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus i två våningar. Byggnadsarean begränsas till 25 % av tomtarean och högsta tillåtna byggnadshöjd sätts till 6,5 meter. Detta innebär att det kan byggas ca 130 lägenheter inom kvarteret Tjuren och ca 70 lägenheter inom kvarteret Galten.

Transformatorstation [E₁]

Området är avsett för transformatorstation för distribution av el inom området.

Offentlig service [S₁]

Med fler nya bostäder ökar behovet av barnomsorg. Planen ger möjlighet till förskoleverksamhet i bottenplan inom kvarteret Galten. En planbestämmelse om största tillåtna bruksarea på 300 m² förs in i planen, vilket motsvarar två avdelningar med barn. Närmaste befintliga förskola finns ca 400 m väster om planområdet. Grundskola (Gunnarsbyskolan) finns 100-200 m sydväst om planområdet. Övrig offentlig service så som kommunkontor, järnvägs- och busstation, bibliotek och vårdcentral finns i Charlottenberg centrum på knappt en kilometers avstånd.

Kommersiell service

Ett kommersiellt utbud finns i Charlottenbergs centrum samt i större skala i tätortens utkanter mot riksväg 61, allt på gång- och cykelavstånd från planområdet.

Tillgänglighet

Nya byggnader ska göras tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Planområdet blir mer tillgängligt för gång- och cykeltrafiken i och med en gångbro över Ormedalsbäcken, som förbinder skolområdet med de nya bostadsområdena.

Byggnadskultur och gestaltning

Det är viktigt att den nya bebyggelsen ges en tilltalande utformning som harmonierar väl med omkringliggande bebyggelse. Ny bebyggelse bör i rimligaste mån anpassas till den närliggande befintliga bostadsbebyggelsen avseende volymer, fasadmateriell och färgsättning. Stor vikt bör läggas vid dessa faktorer vid bygglovprövning, särskilt med tanke på att den tillkommande bebyggelsen tills vidare kommer att utgöra tätortens yttre gräns.

SKYDDSRUM

Charlottenberg utgör inte skyddsrumsort och inga krav finns på anordnande av skyddsrum.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom området för flerbostadshus skall enskilda lekplatser anordnas på kvartersmark. För villorna hänvisas till befintlig lekplats vid Gunnarsbyskolan och till den egna trädgården.

Planområdet ligger inom gångavstånd från idrottsplanen Örnvallen och idrottsplatsen invid Gunnarsbyskolan. I samband med en utbyggnad av området uppkommer ett behov av fler rekreationsområden, för att öka trivselen och attraktionskraften i bostadsområdet. I den fördjupade översiktsplanen för Charlottenberg, som är under framtagande, redovisas även ett relativt stort område syd- och sydväst om planområdet som ett rekreationsområde.

Naturmiljö

Planområdet bedöms inte innehålla mark som är särskilt värdefull för sin naturmiljö. Inom området finns mark som tidigare har varit ianspråktagen för bostadsbebyggelse, men som idag är igenvuxen. Här finns också en skogsdunge samt öppen åkermark. Längs Storgatan ligger några befintliga villor med tillhörande trädgårdar.

Ormedalsbäcken med angränsande mark behålls som parkmark. Syftet är att säkra möjligheten att leda dagvatten i bäcken. Dessutom kan bäcken och träden vara en kvalitet i boendemiljön och verka till viss del avskiljande mellan de två bostadsområdena. Området innehåller egenskapsbestämmelserna *dike* – dike att avleda dagvatten, och *träd* – träd skall finnas.

VATTENOMRÅDEN

Planen berör inget vattenområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Kommunen är väghållare för Storgatan. Vaghållningsgränsen går strax öster om korsning mellan Ringvägen och Storgatan. Mot Storgatan läggs ett utfartsförbud, med undantag för de befintliga villorna och en möjlighet att ansluta till de västra delarna av planområdet.

I de östra delarna av planområdet planeras en huvudgata, som en förlängning på Ringvägen. Ringvägen är tänkt att fortsätta fram till den förbifart som planeras söder om samhället, enligt det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen. Försättningen av Ringvägen är illustrerad på plankartan. Från den nya huvudgatan går en lokalgata, Rapsvägen, in i planområdet, för att serva de nya bostadsområdena. Till en början kommer huvudgatan endast att byggas ut till denna korsning med lokalgatan.

Körvägar och gc-vägar inom bostadskvarteren ska anläggas så att de är framkomliga för räddningstjänstens fordon.

Gång- och cykelnät

Parallellt med huvudgatan läggs en gång- och cykelväg i parkmark. Gång- och cykeltrafikanterna leds via lokalgatan in i de nya kvarteren. För att öka

områdets tillgänglighet läggs en gång- och cykelväg som en förlängning av lokalgatan, mot skolområdet. Över bäcken behövs en gångbro.

Kollektivtrafik

Bussar och tåg avgår från järnvägsstationen, belägen drygt en kilometer från planområdet.

Parkering

Parkeringsbehovet tillgodoses genom gemensamma parkeringsytor på kvartersmark eller som privat parkering på den enskilda bostadstomten.

STÖRNINGAR

Planen medger ingen verksamhet som kan orsaka störningar i omgivningen. Däremot kan bullret från Storgatan och den kommande anslutningen via Ringvägen inverka störande på de boende i området. Trafikbelastningen förväntas vara 2800 fordon under ett årsmedeldygn och av dessa förväntas knappt 4 % vara tung trafik. För att minska störningsrisken läggs byggnadsförbud ut inom en zon på 26 resp. 27 m från Ringvägen resp. Storgatan. Pga bullret skall ej uteplatser förläggas inom denna zon. Störningsfrågor behandlas utförligare i konsekvensbeskrivningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunens allmänna VA-anläggning. Dagvattnet avleds till Ormedalsbäcken samt till diket öster om Ringvägen.

I eller i närheten av planområdet ska finnas brandposter med kapacitet och tillgänglighet enligt överenskommelse med Räddningstjänsten.

Värme

Nya byggnader bör anslutas till fjärrvärmenätet i Charlottenberg. Ny bebyggelse ska uppföras med en teknik som minimerar dess framtida energiförbrukning.

El

Områdets elförsörjning tryggas genom anslutning till Fortums distributionsnät. En ny transformatorstation har placerats i området i samråd med Fortum.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för hantering av hushållsavfall.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Planens genomförandetid sätts till fem år.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser redovisas i Plankonsekvensbeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är planarkitekt Maria Lindström. I planarbetet medverkar även kommunarkitekt Leila Ekman, teknisk chef Anders Johansson, miljöchef Mats Rydström och gatuchef Henrik Hansson.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Program/Programsamråd	apr-juli 2007
Godkännande för samråd BN	aug 2007
Samrådsmöte	sep 2007
Samråd - remisser	sep 2007
Samrådsredogörelse	okt 2007
Beslut om utställning BN	okt 2007
Utställning	nov 2007
Utlåtande och godkännande i BN	dec 2007
Antagande KF	feb 2008
Laga kraft	mar 2008
Utbyggnad av gata & VA	våren-sommaren 2008
Tomtförsäljning	2008

Genomförandetid

Planens genomförandetid sätts till fem år.

Ansvarsfördelning

Eda kommun ansvarar för detaljplanearbetet, utbyggnad av gator och VA-nät samt för handläggning av bygglov. Kommunen ansvarar för att en gångbro byggs över Ormedalsbäcken, som förbindelse till skolområdet.

Eftersom planbestämmelsen om bullerplank ligger på kvartersmark ger det en rätt att uppföra ett plank. Bestämmelsen är däremot inte tvingande, utan fastighetsägaren får själv begära ett uppsättande av planket hos kommunen när de upplever bullret som störande. Eda kommun ansvarar för byggandet samt underhållet av bullerplanket.

Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan är inte aktuell.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och försäljning kommer att ske efter planens antagande.

Servitut, samfälligheter, rättigheter mm

Eventuellt u-område för ledningar ska säkerställas genom att ledningsägaren bildar ledningsrätt eller servitut för att kunna dra ledningen över kvartersmark. De servitut Eda kommun har för ledning upphävs och istället löses marken in för att bilda parkmark längs Ormedalsbäcken, eftersom bäcken ingår i kommunens dagvattensystem. Den marksamfällighet som finns inom planområdet bör upphävas och regleras till någon av bostadstomterna. För att

säkra tillgängligheten till fastigheterna Södra Ämterud 1:91 och 1:134 läggs ett y-område in i planen, att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

Fastighetsplan

Fastighetsplan kan behöva upprättas i framtiden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen kommer att ha följande kostnader för planområdet:

planläggning	0,1 mkr
utredningar	0,1 mkr
anläggande av gator, VA-anläggning och parkmark	4,8 mkr
bullerplank,	0,5 mkr

Investeringskalkylen ska ligga till grund för en fördelning av exploateringskostnaderna på nytillkommande tomtmark. Plangenomförandet leder även till ökade driftkostnader för park, gator och VA-anläggningar.

Inlösen, ersättning

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Fastighetsägare har rätt till ersättning av kommunen för den skada han lider.

Innan planen antas av kommunfullmäktige ska berörda fastighetsägare ges tillfälle att inkomma med ersättningsanspråk.

Området kring Ormedalsbäcken ska lösas in och bilda parkmark, eftersom bäcken ingår i kommunens dagvattensystem.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Projektering av gata och VA skall ske under planprocessen.

Namn

De nya kvartersnamnen och gatunamnen föreslås få namn som har anknytning till lantbruk, som i sin tur hänvisar till Gunnarsby gård, liksom andra namn i området. De nya bostadskvarteren föreslås benämnas kvarteret Tjuren och kvarteret Galten. Den nya lokalgatan föreslås benämnas Rapsvägen. Huvudgatan däremot är en fortsättning på Ringvägen och föreslås kallas detsamma.

TILLSTÅND FÖR GENOMFÖRANDE

Om Ormedalsbäcken på något sätt kommer att påverkas är detta vattenverksamhet som kan vara anmälningspliktig till Länsstyrelsen eller tillståndspliktig hos Miljödomstolen enligt 11 kap miljöbalken. Verksamheter inom planområdet kan komma att kräva anmälan eller tillstånd enligt Miljöbalken.

ÖVRIGT

I samband med ett genomförande av planen och nya bostadsområden som tillkommer uppstår också ett ökat behov av nya rekreationsområden i olika former.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är planarkitekt Maria Lindström. I planarbetet medverkar även kommunarkitekt Leila Ekman, teknisk chef Anders Johansson, miljöchef Mats Rydström och gatuchef Henrik Hansson.

PLANKONSEKVENSBESKRIVNING

med behovsbedömning för MKB

INFORMATION

Kommunerna har genom Plan- och bygglagen fått det huvudsakliga ansvaret för bebyggelsemiljön på lokal nivå. Detta innebär att det är kommunen som avgör om genomförandet av en detaljplan innebär *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Således är det kommunen som bedömer när en MKB behöver upprättas. För detta ändamål ska en behovsbedömning utföras.

SYFTE

Syftet med denna konsekvensbeskrivning är att sammanställa kända fakta om området och utifrån ett helhetsperspektiv på miljöfrågorna avgöra om planförslagets miljökonsekvenser är av sådan omfattning att en MKB ska tas fram.

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET

Planområdet är beläget i den östra utkanten av tätorten Charlottenberg. Området är ca 5,5 hektar stort och sträcker sig ca 250 meter söderut från Storgatan, mellan kvarteret Oxen och korsningen mellan Storgatan/Ringvägen. Området består av några befintliga villatomter längs Storgatan, en skogsdunge och öppen åkermark. Delar av skogsdungen har tidigare varit ianspråktagen för bostadsbebyggelse, men håller nu på att växa igen.

MARKANVÄNDNING

Marken föreslås i fortsättningen huvudsakligen tas i anspråk för bostäder i flerbostadshus. Planen innehåller även ett mindre område för bostadsbebyggelse i form av friliggande enfamiljshus. Exploateringen ska ses som en utvidgning av de mer tätbebyggda delarna av Charlottenberg, genom vilken gränsen för tätorten flyttas österut. Planen görs med utgångspunkt i att nyttillkommande bebyggelse ska nyttjas för permanentboende.

GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN

Förordnanden/skydd

Planen berör inget område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken såsom naturreservat, landskapsbild, strandskydd, område med geografiska bestämmelser eller skyddsområde för vattentäkt.

Riksintresse för natur- kulturminnesvård och rörligt friluftsliv

Planen berör inga riksintressen för natur- eller kulturminnesvården. Inte heller något område av riksintresse för det rörliga friluftslivet och området ingår inte i nätverket Natura 2000.

Högt naturvärde

Området bedöms inte ha ett högt naturvärde. Delar av området har tidigare varit ianspråktaget för bostadsbebyggelse, men har nu börjat växa igen.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Kommunens översiktsplan anger inte området som ekologiskt särskilt känsligt.

Skyddsavstånd

Planen tillåter inga verksamheter som kräver skyddsavstånd till bostäder. Det finns heller inga sådana verksamheter i områdets närhet.

EFFEKTER PÅ MILJÖN

Mark

Den föreslagna markanvändningen medför ingen risk för förorening av mark, då det endast är fråga om bebyggelse för bostadsändamål. Ett genomförande av planen innebär viss markbehandling i form av schaktning för tomter, grundläggning av byggnader och anläggning av gator.

Luft och klimat

Trafikökningen i närområdet blir något större med det aktuella planförslaget jämfört med nollalternativet, dock knappast av sådan omfattning att det påverkar luftkvaliteten nämnvärt. I övrigt medför plangenomförandet inga luftutsläpp som kan försämra luftkvaliteten eller orsaka obehaglig lukt. Planen medför inga förändringar i luftrörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat vare sig regionalt eller lokalt.

Vatten

Planområdet faller naturligt mot Ormedalsbäcken. Dagvattnet skall avledas till bäcken samt diket öster om Ringvägen.

Vegetation och djurliv

Inom planområdet finns mark som tidigare varit ianspråktagen för bostadsbebyggelse, men som idag är igenvuxen med sly. Man kan se spår efter en äldre trädgård, med bland annat bärbuskar. Här finns även en skogsdunge, med mestadels gran, björk och asp, samt öppen åkermark. Längs Storgatan ligger några befintliga villor med tillhörande trädgårdar samt ett par tomter som inte längre är bebyggda.

Området bedöms inte vara särskilt värdefullt för sin naturmiljö.

Ianspråktagandet av mark utgör inget hot mot någon speciell växt eller växtsamhälle. Området är för litet för att erbjuda någon skyddad miljö för större djur, däremot finns det smådjur, fågelarter och insekter. Planen utgör inget hot mot någon unik, sällsynt eller hotad djurart. I nollalternativet kvarstår området i högre utsträckning som det är idag.

Landskapsbild

Plangenomförandet medför förändringar av landskapsbilden. Tätare bostadsbebyggelse kommer synas från Storgatan och samhällets yttre gräns flyttas österut. En exploatering medför att området rensas på sly och snår, som idag finns på stora delar av området. Till viss del kommer även öppen

åkermark att tas i anspråk. Nollalternativet innehåller inga bestämmelser om hur området ska ordnas utöver det befintliga skicket.

Miljöpåverkan från omgivningen

Det finns ingen miljöstörande verksamhet i omgivningen som kan ha negativ inverkan på området. Storgatan är en genomfartsled genom Charlottenberg, med viss tung trafik. Den nya huvudgatan kommer till en början endast att serva det nya bostadsområdet, men när den så småningom byggs ihop med förbifarten blir det troligen trafik mellan olika områden inom Charlottenberg.

EFFEKTER PÅ HÄLSAN

Störningar; utsläpp, buller, vibrationer

Storgatan utgör idag en genomfartsled genom Charlottenberg. Ringvägen planeras i framtiden att byggas ihop med förbifarten söder om Charlottenberg. Möjligen kan tänkas att förbifarten byggs ut i etapper och att Ringvägen till en början övertar stora delar av den tunga trafiken. En bullerberäkning har gjorts utifrån den trafiknätsanalys som utfördes i Charlottenberg under våren 2007. Beräkningen är baserad på en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Storgatan har idag ett trafikflöde på 2800 fordon under ett årsmedeldygn och av dessa är knappt 4 % tung trafik. För att täcka in framtidens trafiktillväxt beräknas även ett scenario med en 10 % trafikökning från dagens nivå. Ringvägen beräknas få ett maximalt trafikflöde som är likvärdigt med Storgatans trafikflöde.

För att klara av riktvärdet 55 dB(A), frifältsvärden utanför fönster/fasad, bör bebyggelsen ligga på drygt 16 meters avstånd från väggkant med framtidens trafiktillväxt. Det rekommenderade riktvärdet för maximal ljudtrycksnivå vid uteplats, 70 dB(A), uppnås dock först vid 26 resp 26,7 meters avstånd från väggkant. Med bakgrund i detta läggs ett byggnadsförbud ut inom den zonen från väggkanten där riktvärdena överskrids, inklusive en marginal på 1,5 m för att säkerställa att balkonger och dylikt hamnar i en bullerfri miljö, det vill säga 27, 5 m från Ringvägen och 28,5 m från Storgatan. Detta innebär att hela fastigheten Södra Ämterud 1:529 får ett byggnadsförbud och byggnaderna får alltså inte återuppföras om något skulle hända dem. Vid de två befintliga villorna, på fastigheterna Södra Ämterud 1:130 samt 1:750, får ett bullerplank på 2,1 m uppföras som skydd mot buller. Kommunen sätter upp bullerplanket på begäran av fastighetsägarna.

Ljus och skarpt sken

Plangenomförandet medför ingen ökad risk för besvärande ljus eller skarpt sken. Det är viktigt att gatubelysning och belysning vid t ex parkeringsplatser utförs på ett sådant sätt att den inte blir bländande.

Säkerhet

Planens genomförande medför att bostäder placeras nära genomfartsleden genom Charlottenberg, vilket kan betraktas som en säkerhetsrisk. Planen medför ingen ökad risk för explosion eller utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen. Provtagning av markradon har genomförts i samband med den geotekniska undersökningen. Marken klassas som normalradonmark.

EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER

Mark- och vattenanvändning

Planen innebär till viss del förändrad markanvändning, men stora delar av området har redan tidigare varit ianspråktaget för bostadsbebyggelse. Ur hushållningssynpunkt är det lämpligt att förlägga nya bostäder genom förtätning av befintliga tätorter, då det underlättar anslutning till befintliga gator och VA-nät. Planförslaget ligger i direkt anslutning till den övriga tätortsbebyggelsen och utnyttjar i viss mån befintlig infrastruktur. Framtida återställning av området till nuvarande skick är knappast tänkbart. Tillgången på mark lämpad för bostadsbebyggelse är begränsad i Charlottenberg.

Naturresurser

Hushållning med någon ändlig naturresurs påverkas inte av planen eller dess genomförande.

Transporter/kommunikationer

Plangenomförandet kan medföra viss begränsad ökning av regional och lokal trafik. Eftersom ingen kollektivtrafik leder direkt till området kommer den förmodade trafikökningen i första hand handla om biltrafik, innebärande ökade utsläpp och ökad användning av fossila bränslen. Om de nya tätortsborna är inflyttare från landsbygden är det dock troligt att det totala transportbehovet minskar. Områdets läge är också ett sådant att gång- och cykeltransporter är fullt möjliga för transporter till och från Charlottenbergs centrum.

Rekreation, rörligt friluftsliv

Planen innebär ett omvandlande av naturmark till privat kvartersmark. Naturmarken bedöms dock inte ha någon nämndvärd kvalitet som rekreationsmark, framför allt erbjuder den skugga och grönska åt de närmsta bostäderna. Det får snarare ses som en kvalitet att kunna lokalisera bostäder i så nära anslutning till rekreationsområden. Planområdet ligger inom gångavstånd från idrottsplanen Örnvallen och idrottsplatsen invid Gunnarsbyskolan. I den fördjupade översiktsplanen för Charlottenberg, som är under framtagande, redovisas även ett relativt stort område syd- och sydväst om planområdet som ett rekreationsområde. Ett utbyggande av bostäder ger ett ökat behov av nya rekreationsområden och mer fritidsutbud, för att öka trivseln och attraktionskraften i området.

Natur- och kulturminnesvård, fornlämningar

Det finns en lämning upptagen i Skog- och historiaregistret i form av lägenhetsbebyggelse, som består av lämningar efter ett bostadshus med tillhörande ladugård, stolpbod och jordkällare. Dessa lämningar anses dock inte vara av värde att bevara.

MILJÖBALKEN

Bestämmelser i miljöbalken

Plangenomförandet är förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Planen förhindrar inte efterlevnaden av de miljökvalitetsnormer som meddelas enligt 5 kap. miljöbalken.

ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL OCH BÄRKRAFTSPRINCIPER

Långsiktiga miljömål

Plangenomförandet medför att nya bostäder byggs som en utvidgning av befintlig tätort. Ur resurshushållning är det befogat att förtäta befintliga tätorter och därigenom utnyttja befintliga strukturer såsom vägar, VA-nät mm. Det innebär även ett minskat transportbehov och ett större underlag för såväl offentlig som kommersiell service. Användningen av stabila naturfrämmande ämnen ökar inte. Naturens mångfald påverkas inte eftersom naturtyperna inom planområdet inte bedöms som särskilt värdefulla. Inte heller resursomsättningen förändras av plangenomförandet i sådan grad att den strider mot kretsloppsvillkoren. Genomförandet av planen strider inte mot föreslagna miljömål.

SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER

Bostadsförsörjning och arbetstillfällen

Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Charlottenberg. Nya handelsetableringar förväntas leda till en ökad inflyttning. Då den framtida efterfrågan är svår att prognostisera är det önskvärt med en god planberedskap för bostadsbyggande. När det gäller flerbostadshus finns det idag få byggklara tomter att tillgå i Charlottenberg.

Jämställdhet

Ett större utbud av bostäder gynnar både kvinnor och män. Bostäder med närhet till service och skolor gynnar framför allt kvinnor, som inte har tillgång till bil i samma utsträckning som män.

UTVÄRDERING

Planens miljökonsekvenser är framför allt kopplade till exploatering av naturmark. Stora delar av området har dock redan tidigare varit ianspråktaget för bostadsbebyggelse. Planens miljöpåverkan är mycket begränsad, men exploatering med bostäder och vägar innebär dock en påverkan på miljön. Möjligen kan buller från genomfartsgatorna störa bostadsmiljön. Positiva konsekvenser är en ökad inflyttning och därmed förbättrade förutsättningar för en positiv utveckling av Charlottenberg som tätort. De nya bostäderna får ett bra läge med närhet till rekreation, natur och service samt på ett säkert avstånd från störande verksamheter.

Nollalternativet innebär i stort sett inga förändringar, men marken förblir oreglerad och kan därför varken skyddas eller utvecklas med ett helhetsperspektiv. Sammantaget görs bedömningen att planen kan genomföras med fullt acceptabla konsekvenser.

BESLUT OM BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Lagstiftning

Enligt PBL 5 kap. 18 § skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra

anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Enligt MB 6 kap. 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av detaljplanen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inom ramen för en miljöbedömning skall kommunen upprätta en miljökonsekvensbeskrivning där den betydande miljöpåverkan som planens eller programmens genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms.

Betydande påverkan

Skälen till det kommunala ställningstagandet huruvida detaljplanen innebär betydande påverkan skall göras tillgängliga för allmänheten.

Konsekvensbeskrivningen och utvärderingen av konsekvenserna utgör underlaget för kommunens beslut. För Detaljplan för kvarteren Tjuren och Galten görs det preliminära ställningstagandet att genomförandet av planen *inte* innebär en betydande miljöpåverkan och att en MKB enligt miljöbalken därför ej behöver upprättas. Frågan om planens miljökonsekvenser bedöms kunna behandlas på ett tillfredsställande sätt inom ramarna för det vanliga planarbetet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är Maria Lindström. Konsekvensbeskrivningen med behovsbedömning har granskats av miljöchef Mats Rydström.