

Detaljplan för
Kommersen 13 m fl i Åseda samhälle
Uppvidinge kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING



Innehåll

SAMMANFATTNING	6
INLEDNING	6
Bakgrund	6
Planhandlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Områdets läge och areal	7
Tidigare ställningstaganden	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Pågående markanvändning	9
Natur, kultur och rekreation	9
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd, fornminnen	9
Strandskyddet	9
Stads- och landskapsbild	10
Offentlig och kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Grönstruktur	11
Geotekniska förhållanden	11
Hälsa och säkerhet	11
Miljökvalitetsnormer	11
PLANFÖRSLAG	13
Bebyggelse	13
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	13
Geotekniska frågor	13
Dagvattenhantering	13
KONSEKVENSER	14
Behovsbedömning	14
Miljökonsekvenser	14
Ekonomiska konsekvenser	14
Organisatoriska konsekvenser	14
Sociala konsekvenser	14
Barnkonsekvenser	14
Fastighetsrättsliga konsekvenser	14
GENOMFÖRANDE	15
Organisatoriska frågor	15

ANTAGANDEHANDLING

2016-04-26

Huvudmannskap	15
Ekonomiska frågor.....	15
Tekniska frågor	15

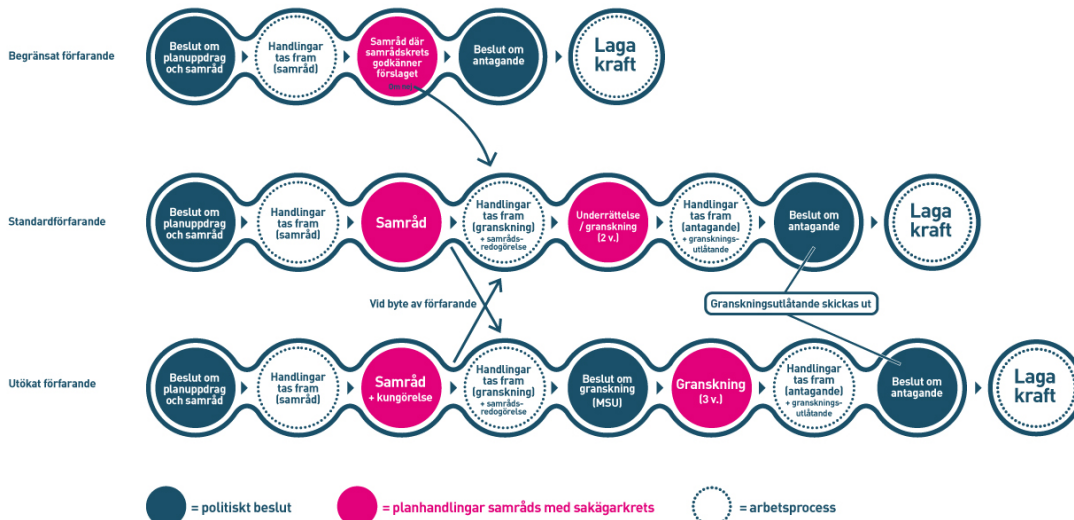
SAMMANFATTNING

INLEDNING

Miljö och byggnadsnämnden (MBN) beslutade 2016-01-28, § 8, att detaljplan ska upprättas och hanteras med utökat planförfarande.

Detaljplaneprocessen efter förändringar PBL efter 1 januari 2015

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)



Bakgrund

Uppvidingehus AB har ansökt om planbesked för att möjliggöra utveckling av området Kommersen i Åseda vilket i sin tur är ett steg i arbetet med att motverka lägenhetsbristen i samhället. Inom befintliga byggnader finns idag verksamheter som inte regleras i gällande plan.

MBN gav ett positivt planbesked 2015-12-10 § 139.

De bestämmelser som behöver ses över i nuvarande gällande plan är i första hand:

- Våningsantal/byggnadshöjd
- Justera prickmarken
- Utrymme för teknisk anläggning
- Exploateringsgrad

Den nya planen bör anpassas till dagens behov och målet är att planen ska bli så flexibel som möjligt för att förlänga aktualiteten på planen.

Planhandlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra en om- och tillbyggnad av befintlig byggnad på Kommersen 13 mot Olofsgatan för att tillskapa nya lägenheter med centralt läge samtidigt som ytor för handel och kontor frigörs. Användningsbestämmelserna ska bättre matcha den användning som finns idag.

Områdets läge och areal

Planområdet omfattar ca 20000 m² av Åseda centrum.

De fastigheter som ingår i planen är:

Kommersen 13	Uppvidingehus AB
Rådhuset 7	Privatägd
Rådhuset 8	Privatägd
Rådhuset 9	Kommunägd
Rådhuset 11	Kommunägd
Rådhuset 12	Privatägd
del av Åseda 12:1	Kommunägd
Sankt Sigfrid 1	Privatägd

De vägar som ingår i planen är Olofsgatan, Norra kyrkogatan och Torggatan.



Översiktskarta. Planområdet markerat med mörkgrönt

Tidigare ställningstaganden

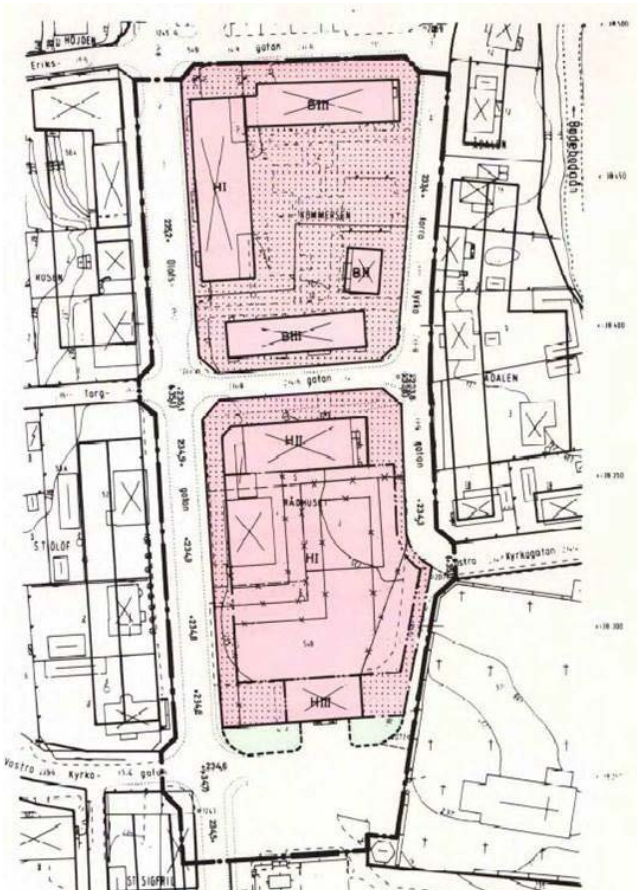
Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan från 2011 som anger att Åseda centrum skall förtätas för att möjliggöra för fler bosatta.

Den gällande detaljplanen, 07-ÅSS-1110, är från 1976. Inom planlagt område finns kommunhuset, St. Olov hotell, vårdcentral, polishuset och två flerbostadshus. Planen tillåter en våning på polishuset med handel och kontor som användning. Den kvartersmark som idag inte är bebyggd får enligt planen inte uppföras byggnader på (prickmark). Planen har dock stora brister i markanvändningen då en del förändringar har skett t.ex. byggnader som rivits. Markanvändningen är handel, H för befintlig byggnad mot Olofsgatan och bostäder, B för övriga husen på Kommersen. Planområdet har utformats så att en liten del av fastigheten Sankt Sigfrid 1 berörs av gällande plan. Denna del av fastigheten är planlagd som gatemark. Syftet var att denna del skulle övergå till gatuområdet vilket i praktiken inte genomförts.

2016-04-26



Fastigheten Sankt Sigfrid 1 markerad med orange linje, gällande detaljplan 07-ÅSS-1110 markerad med gul linje. Här syns hur plangränsen skär igenom byggnaden på fastigheten.



Urklipp från gällande detaljplan 07-ÅÅS-1110

FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Den befintliga bebyggelsen på Kommersen 13 består av tre större byggnader. Två av dem är flerbostadshus med tre våningar och den tredje byggnaden, kallad polishuset, är placerad längs med Olofsgatan. Polishuset består av endast en våning som bland annat inrymmer tandläkare, polis och veterinär. Flerbostadshuset som ligger vid Torggatan inrymmer, förutom bostäder, även vårdcentral och förskola. Förskolan är en öppen förskola med verksamhet tre dagar i veckan. Verksamheten kräver ingen friyta utomhus. Både vårdcentral och förskolan har egna entréer. Vårdcentralen upptar en del av första och andra våningen i byggnaden. Inom kvarteret Rådhuset finns idag ett hotell, en bank samt Uppvidinges kommunhus. Den kommunala verksamheten ryms inom fastigheterna Rådhuset 8 och 9.

Olofsgatan som korsar planområdet i nordlig sydlig riktning ligger under Trafikverkets ansvar. Övrigt gatunät och torg är kommunens ansvar. Planområdet berör även fastigheten St Sigfrid 1. En mindre del av fastigheten har i gällande detaljplan angetts markanvändning gatumark men består av tomtmark och del av befintlig byggnad. Idag inrymmer fastigheten bankverksamhet och bostad varför hela Sankt Sigfrid 1 har tagits med i planförslaget.

Natur, kultur och rekreation

Området berörs inte av några natur-, kultur- eller rekreationsvärden.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd, fornminnen

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller andra områdes eller bebyggelseskydd.

På platsen finns fornminne i form av by/gårdstomt (Åseda 313:1) från 1700-talet. Platsen är idag bebyggd och inga synliga lämningar finns.

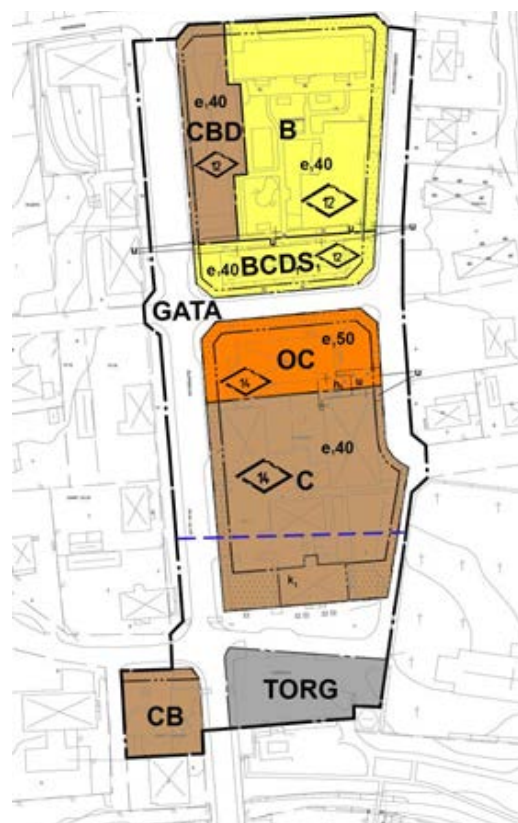
Strandskyddet

Aktuellt planområde inkluderar inga vattenområden. Badebodaån som rinner genom Åseda samhälle passerar 25 meter söder om planområdet. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för aktuellt planområde då marken inom planområdet är sedan tidigare ianspråktagen.

I samband med framtagandet av detaljplanen återinträder strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18 g §. Detta kommer dock att upphävas i och med antagandet av den nya detaljplanen med hänvisning till särskilda skäl 7 kap 18 § Miljöbalken. Strandskyddet avses upphävas inom de delar som berörs.

Skäl att återropa för upphävande av strandskydd enligt 7 kap 18 c § är att aktuell mark redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, skäl nr 1. Planen främjar tillgängligheten till ån.

Strandskyddslinje redovisad med blå streckad linje på kartan till höger.



Stads- och landskapsbild

Bebyggelsen i området är en viktig del av hur Åseda upplevs. Inom planområdet finns rådhuset ritat av Paul Boberg från Växjö, i klassicistisk stil som uppfördes år 1930 och som ger ett karakteristiskt inslag i stadsbilden. Tillsammans med kyrkan, som är placerad på höjden sydost om rådhuset, utgör de kärnan av det äldre Åseda. Rådhuset fungerar idag som kommunhus i Uppvidinge.



Rådhuset som är beläget på kyrkbacken

Resterande byggnader inom planområdet är från 1960-talet och utformade i mörkt tegel. De högsta byggnaderna i kvarteret Kommersen är i tre våningar och cirka elva meter höga. Den omgivande bebyggelsen som finns utanför planområdet på andra sidan av Olofsgatan är av olika tidsåldrar, byggda i sten, puts eller tegel och i två till fyra våningar och upp till tolv meter höga. Bebyggelsen inrymmer förutom bostäder olika typer av verksamheter, handel, restauranger mm.



Kvarteret rådhuset

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är en del av Åseda centrum som innehåller olika typer av verksamheter från handel, frisör, restauranger och service.

Gator och trafik

De gator som ingår i planen är del av Norra kyrkogatan, Torggatan, Kyrkbacken samt en sträcka av Olofsgatan. Den senare är Trafikverket huvudman för. Resterande gator inom planen ligger under kommunens ansvar. Den mest trafikerade gatan i området är Olofsgatan som trafikeras med cirka 2600 fordon per dygn.

Parkering

Parkering sker idag på respektive fastighet och då delvis i garage under befintlig byggnad. Det finns även ett antal besöksparkeringar längs Olofsgatan, Torggatan och Norra Kyrkogatan i anslutning till befintliga verksamheter.

Grönstruktur

Planen inkluderar inga natur eller parkområden. Närmaste grönområde är kyrkoparken som är beläget vid Badeboda ån precis utanför planområdet. Där finns lekplats och gröna ytor. På den västra sidan av Olofsgatan finns på en sträcka av ca 100 meter med en trädtradsplantering i form av 15 ädellövsträd. Då träden inte är vuxna och endast 5 av dessa med spridd placering i allén, har en stamdiameter på 20 cm i brösthöjd anses bitopskydd ej gälla för dessa träd enligt MB och förordningen om biotopskydd (1998:1252).

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts över Kommersen 13 2015-11-20. Av den framgår att vissa små sättningar har skett i byggnaden polishuset. Sättningarna bedöms vara väldigt små och uppkommit snabbt och bedöms därför kunna accepteras. Jordarten inom planområdet består av morän.

Hälsa och säkerhet

I området finns inga kända markföroreningar. Det finns inte heller någon översvämningsrisk eller risk för skred. En översiktlig beräkning avseende vägbuller har gjorts utifrån Boverkets och SKL-s handledning för beräkning av vägbuller (januari 2016). Gällande hastighet för Olofsgatan är idag 30 km/h. Något trafikmättningsresultat för Olofsgatan finns ej. Närmaste mät punkt är Järnvägsgatan med ÅDT 2640 enligt trafikverkets mätning 2011 samt Östra vägen med ÅDT 800 respektive 490 ÅDT på var sida om avfart Olofsgatan. Järnvägsgatan har en högre trafikfrekvens än Olofsgatan. Utifrån beräkningsmetoden uppskattas bullernivån för aktuell sträcka utifrån känt trafikflöde att inte överstiga 55 dBA. Detta beror på att hastigheten på Olofsgatan är låg och trafikmängden måttlig. Bestämmelse om bullerdämpade fasader anses därför inte behövas i planen.

Miljö kvalitetsnormer

Luftmätningar har gjorts i området. De nyaste siffrorna som finns för området är från 2014 och visar att miljö kvalitetsnormen för luft inte överskrids i området. Planförslaget förväntas inte påverka luftkvaliteten negativt. Tillkommande bostäder kan komma att generera ny biltrafik i området, men eftersom det rör sig om ett begränsat antal bostäder är det av marginellt betydelse för luftkvalitet. Planområdet berörs inte av miljö kvalitetsnorm för vatten.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Dagens bebyggelse består till största delen av byggnader i mörkt tegel, alla med olika våningsantal. Området ger en karaktäristisk stadsbild med rådhuset och kyrkan i förgrunden. Rådhuset är med sina tre våningar och gula fasad med röda fönster en utmärkande byggnad. Marken kring rådhuset får inte bebyggas med anledning av byggnadens karaktär. Byggnaden förses i planen med en skyddsbestämmelse k_1 om att "Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt överensstämmande med originalutförande eller utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid".

Planförslaget innebär att polishuset i framtiden kan förses med ytterligare våningsplan och den tillåtna totalhöjden blir 12 meter.. För planen i övrigt anpassas användningen av kvartersmarken utifrån dagens användning. Fastigheten Sankt Sigfrid 1 har försetts med användning CB centrum, bostäder för att bättre överensstämja med pågående verksamhet. För kvarteret Kommersen och Rådhuset 12 gäller en exploateringsgrad på 50 % av fastighetsarean och för övriga fastigheter inom kvarteret Rådhuset gäller 40 %.

Den föreslagna förändringen för kvarteret Kommersen 13 innebär att gaturummet blir mer slutet i denna del av Olofsgatan, som på så sätt får ett mer distinkt uttryck vilket stärker stadsbilden. Förändringen ligger mer än 100 meter från rådhuset och kyrkan, med dess karakteristiska kulturmiljö som därmed inte berörs av byggnationen.

Gator och trafik

I gällande detaljplan 07-ÅSS-1110 är fastigheten Sankt Sigfrid delvis planlagd som gatumark. Detta eftersom tanken vid tidpunkten då planen gjordes var att Olofsgatan skulle breddas här. Den avsikten är inte längre aktuell och gatan har idag istället utrustats med farthinder som smalnar av gatan. Denna del av Sankt Sigfrid 1 föreslås därför i aktuellt planförslag att övergå till kvartersmark centrum, bostäder, CB.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp kommer inte att påverkas av planförslaget utan hanteras som idag genom befintligt ledningsnät. Avfallshantering, el och värme kommer att fortsätta på samma sätt som tidigare och kommer inte heller att behöva några åtgärder. Befintlig infrastruktur har tillräcklig dimensionering för att klara tänkt utbyggnad. För ledning avseende fjärrvärme och el har ledningsområde u och område för energianläggning h lagts ut i planen där så krävs.

Geotekniska frågor

Den geotekniska undersökningen som gjorts på Kommersen 13 visar att vissa sättningar har skett. Nya sättningar kan uppstå vid en påbyggnad av en våning, men dessa beräknas bli så små att några speciella åtgärder eller bestämmelser för detta inte behöver vidtas.

Dagvattenhantering

Dagvatten för aktuellt planområde hanteras idag genom befintligt dagvattensystem. En om och tillbyggnad av Kommersen 13 kräver inga förändringar av befintlig lösning.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats för planförslaget. Påverkan på mark och vatten är obefintlig, däremot kommer stadsbilden förändras något i och med en förändring av höjden på byggnaden längs med Olofsgatan. Sammanfattningsvis visar behovsbedömningen att det inte är nödvändigt att utföra någon miljökonsekvensbeskrivning för planförslaget.

Miljökonsekvenser

Aktuellt planförslag ger inte någon påverkan på de områden som omfattas av miljöbalken kap 7. Inte heller några riksintressen berörs. Hänsyn har tagits till landskapsbilden och den kulturhistoriska miljön.

Ekonomiska konsekvenser

Tillskapande av nya lägenheter med centralt läge i Åseda samhälle bidrar till ett ökat kundunderlag för centrumhandeln och kan ge en positiv effekt för de flyttkedjor som eftersträvas i samhället.

Organisatoriska konsekvenser

Något exploateringsavtal har inte upprättats då detaljplanen är upprättad på uppdrag av AB Uppvidingehus. AB Uppvidingehus är Uppvidinge kommuns bostadsbolag, som också har för avsikt att genomföra planen med byggandet av nya bostäder på Kommersen 13.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bidrar till ökad rörelse av människor i området, både till de kommersiella verksamheterna och servicen liksom av boende. Förslaget innebär ingen förändring i tillgängligheten för funktionshindrade.

Barnkonsekvenser

Pågående verksamhet i form av öppen förskola har idag verksamhet tre dagar i veckan och pågår under begränsad tid motsvarande 2 timmar. Syftet är att skapa interaktion mellan föräldrar och barn som ger möjlighet att knyta nya kontakter. Verksamheten kräver inga utvändiga friytor varför planens genomförande inte påverkar aktiviteten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Syftet med detaljplanen är främst att möjliggöra en om- och tillbyggnad av befintlig byggnad på Kommersen 13 mot Olofsgatan för att tillskapa nya lägenheter med centralt läge samtidigt som ytor för handel och kontor frigörs. Planen innebär samtidigt en översyn av pågående verksamheter och justering relation till gällande detaljplan. Planen leder inte till någon förändring av fastighetsbilden. Ledningsrätt kan vid framtida behov bildas på u-område. Någon avstyckning eller upprättande av ledningsrätt är i dagsläget inte aktuell. Om detta skulle aktualiseras betalas kostnaden av sökanden.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplanen för genomförandet är följande:

- Samrådsbeslut mars
- Samråd 3 veckor
- Beslut om granskning april
- Beslut om antagande maj/juni
- Laga kraft juni/juli

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

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

Ekonomiska frågor

Uppvidinge kommun ansvarar för upprättade av detaljplanen som fastighetsägaren till Kommersen 13 betalar i enlighet med upprättat planavtal.

Tekniska frågor

Några tekniska utredningar utöver den geotekniska utredningen som utförts för Kommersen 13 krävs inte i planarbetet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har följande personer från Uppvidinge kommun deltagit:

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Åseda februari, 2016

Karin Holst
planchef

Alida Ottosson
planarkitekt

Antagen av miljö- och byggnadsnämnden 2016-08-25 §99

Laga kraft 2016-09-27