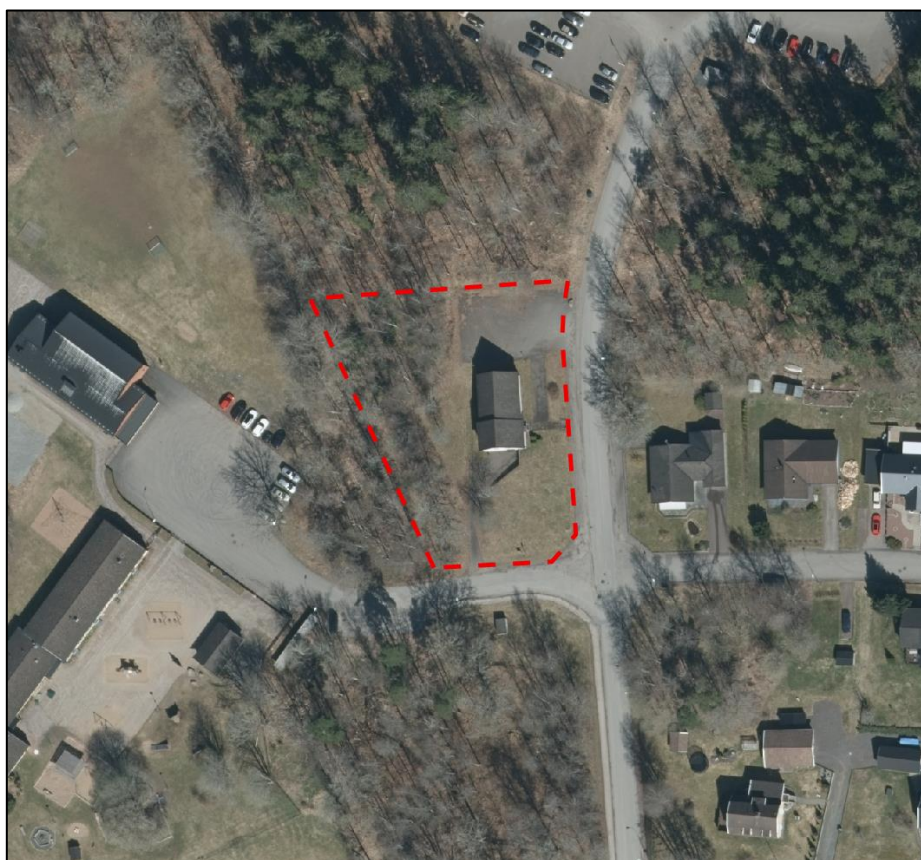


Detaljplan för
Norrhult 1:47, Norrhult
Uppvidinge kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Påbörjad (datum)	2022-01-15
Antagen av (instans)	Miljö- och byggnadsnämnden
Antagen (datum)	2024-11-07
Laga kraft	2024-12-03
Handläggare	Oskar Johansson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte och huvuddrag	1
Syfte	1
Handläggning	1
Beskrivning av detaljplanen	1
Hela detaljplanen	1
Genomförandetid	1
Allmän plats	1
Kvartersmark	1
Befintligt	1
Planeringsunderlag	2
Kommunala	2
Grundkarta	2
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	2
Utredningar	2
Bullerutredning	2
Planeringsförutsättningar	3
Kommunala	3
Detaljplan	3
Översiktsplan	4
Riksintressen	4
Skyddade vattendrag	4
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)	4
Miljökvalitetsnormer	4
Luft	4
Vatten	4
Miljö	4
Dagvatten	4
Hälsa och säkerhet	5
Omgivningsbuller	5
Radon	5
Risk för översvämning	5
Geotekniska förhållanden	5
Kulturmiljö	5

Fornlämningar	7
Kyrkligt kulturarv	7
Sociala	7
Teknik	8
Trafik	8
Konsekvenser	9
Fastigheter och rättigheter	9
Natur	9
Grönområde	9
Landskapsbild	9
Naturreservat	9
Miljö	9
Miljöbedömning	9
Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	9
Dagvatten	9
Miljökvalitetsnormer	9
Luft	9
Vatten	10
Hälsa och säkerhet	10
Omgivningsbuller	10
Sociala	10
Barn	10
Riksintresse	11
Skyddade vattendrag	11
Trafik	11
Motortrafik	11
Gång- och cykeltrafik	11
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Användningsbestämmelser	11
Bostad	11
Centrum	11
Egenskapsbestämmelser	11
Marken får inte förses med byggnad (punktprickad mark)	11
Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsprickad mark)	11

Byggnad får inte användas för bostadsändamål (s_1)	11
Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet (e_1)	12
Högsta nockhöjd är 10 meter (h_1)	12
Högsta nockhöjd är 4 meter (h_1)	12
Minsta takvinkel är 22 grader (o_1)	12
Genomförandefrågor	12
Mark- och utrymmesförvärv	12
Inlösensfrågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Fastighetsindelningsbestämmelser	12
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	12
Tekniska frågor	13
Tekniska åtgärder	13
Utbyggnad av allmän plats	13
Utbyggnad av vatten och avlopp	13
Ekonomiska frågor	13
Planekonomisk bedömning	13
Planavgift	13
Organisatoriska frågor	13
Exploateringsavtal	13
Markanvisning	13
Tidplan	13

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att utöka den tillåtna användningen för fastigheten Norrhult 1:47 till att även inbegripa bostadsändamål. Fastighetsägaren har för avsikt att sälja fastigheten och bedömer att möjligheten till bostad underlättar försäljningen.

Handläggning

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande och är framtagen i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Detaljplanen och tillhörande handlingar är upprättade av planarkitekt Oskar Johansson, med stöd från kart- mät- och GIS-ansvarig samt tjänstepersoner från miljö- och byggnadsförvaltningen och tekniska avdelningen.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Detaljplanen utgörs i sin helhet av fastigheten Norrhult 1:47 och planområdet är 2 858 m² stort. Fastigheten är bebyggd med, och planlagd för, en samlingslokal. Byggnaden har fungerat som samlingslokal för Equemeniakyrkan i Norrhult-Klavreström.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

Allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Kvartersmark

Kvartersmarken föreslås planläggas för bostads- och centrumändamål enligt önskemål från fastighetsägaren.

Befintligt

Bebyggelsen inom planområdet består av en fristående byggnad i 1,5 plan med källare. Utöver byggnaden består tomten av en parkeringsplats, gräsbeklädd tomtmark samt orörd, friväxande vegetation. Planområdet angränsar i väst till Nottebäcksskolan, i norr till naturmark och i förlängningen en industrifastighet, samt i öst respektive sydöst till villabebyggelse.

Planeringsunderlag

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är kontrollerad och godkänd av kart-, mät- och GIS-ansvarig och följer de krav och rekommendationer som anges i HMK – Digital Grundkarta från 2020.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra en mycket liten miljöpåverkan. Eftersom fastigheten redan är bebyggd möjliggör detaljplanen inte att oexploaterad kan tas i anspråk. Den förändrade markanvändningen anses inte kunna ge upphov till några olägenheter. Industrin norr om planområdet har överskridit riktvärden för buller i närområdet, men eftersom detta uppmärksammades i ett tidigt skede har företaget kunnat vidta relevanta åtgärder. Bullersituationen beskrivs mer utförligt nedan.

Utredningar

Bullerutredning

Trä AB KG-List bedriver verksamhet på fastigheten Norrhult 21:1 norr om planområdet. I samband med ett platsbesök tidigt i ärendet noterades höga bullernivåer från verksamheten. Med anledning av detta har bolaget utfört bullermätningar vid två tillfällen, den 23 mars 2022 och den 1 december 2023. Mätpunkterna utgjordes av de två närmast belägna fastigheterna, den aktuella fastigheten Norrhult 1:47 samt Klavreda 70:5. Av den första mätningen framgick att föreläggandets riktvärde för ekvivalenta ljudnivåer Leq 50 dBA överskreds med en decibel i Mp1 (Norrhult 1:47) mellan kl. 07.00-16.10. Nattnivåvärdet Leq 40 dBA överskreds i Mp1 med 3 dBA mellan kl. 22.00-24.00 samt med 11 dBA mellan kl. 06.40-07.00.

Under 2023 vidtog bolaget bullerdämpande åtgärder på transportfläkt 2 som är en av verksamhetens dominerande bullerkällor. Syftet med åtgärden är att verksamheten ska uppfylla dagriktvärdet för buller vid bostäder. Den andra mätningen gjordes efter att bullerdämpande åtgärd vidtagits och i den framgår att bolaget uppfyller föreläggandets försiktighetsmått för externt buller vid Norrhult 1:47 under dag- och kvällsperioden. Under nattperioden överskreds nattnivåvärdet mellan kl. 22.00 – 00.00 samt 06.40 – 07.00.

I avsnittet om omgivningsbuller nedan redogörs för vilka ytterligare åtgärder bolaget har vidtagit och avser vidta för att uppfylla de beslutade riktvärdena.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planförslaget berör en detaljplan, 0760-P77/8 (*Stadsplanen för område öster om skolan*). I den befintliga detaljplanen är planområdet planlagt som samlingslokal. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom området, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 1: Rödströkat område i gällande plan kommer upphävas och ersättas med aktuellt planförslag.

Översiktsplan

Fastigheten är utpekad som bostad i gällande översiktsplan. Planförslaget stämmer således överens med översiktsplanen.

Riksintressen

Skyddade vattendrag

Planområdet ligger inom Mörrumsåns avrinningsområde vilket är ett skyddat vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)

Ej aktuellt.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Kronobergs luftvårdsförbund gör mätningar av luften med jämna mellanrum i Uppvidinge kommun. Mätningarna sker i Åseda, men resultatet används för att dra en generell slutsats om luftkvaliteten i hela kommunen. Kommunen ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar.

Vatten

Närmsta vattenförekomster är ytvattenförekomsten Norrsjön och grundvattenförekomsten Skedaåsen. *Norrsjön* har en god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av för höga halter av Benso(a)pyrene, kvicksilver och Bromerade difenyletrar (PBDE). Tidsfristen för god kemisk ytvattenstatus (avseende Benso(a)pyrene) är satt till år 2027.

Betydande påverkanskällor anges vara förorenade områden, skogsbruk och atmosfärisk deposition. Källan till de förhöjda halterna av Benso(a)pyrene är okänd.

Skedaåsen har god kemisk och kvantitativ status. Vattenförekomsten utgör dricksvattentäkt Norrhult-Klavrestrom.

Miljö

Dagvatten

Under normala förhållanden hanteras det mesta av dagvattnet lokalt genom infiltration i genomsläpplig mark eller genom evaporation. Dagvatten som inte tas omhand lokalt rinner naturligt till angränsande gatu- eller naturmark och vidare till det kommunala ledningsnätet. Marken inom planområdet utgörs av en samlingslokal för religiösa ändamål, en mindre parkeringsyta samt gräsbeklädd trädgård och friväxande naturmark. Risken för spridning av föroreningar via dagvatten bedöms som låg med anledning av områdets markanvändning.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Vid ett platsbesök tidigt i ärendet noterades höga bullernivåer från den närliggande verksamheten ca. 90 meter norr om planområdet. Med anledning av detta inledde miljö- och byggnadsförvaltningen ett tillsynsärende, med tanke på att verksamheten ligger nära befintliga bostäder, oaktat det aktuella detaljplaneförslaget.

Under 2022 genomförde bolaget immissionsmätning samt bullerkartläggning som sammanfattades i en rapport med datum 2022-09-09. Rapporten visade att verksamheten överskrider bullervärdena under 22.00-00.00 samt 06.40-07.00. Med anledning av detta vidtog bolaget bullerreducerande åtgärder på en transportfläkt som varit den dominerande bullerkällan. Bolaget inkom 2023-12-11 med en ny rapport, i vilken det framgick att riktvärdena fortfarande överskreds mellan tiderna 22.00-00.00 samt 06.40-07.00. Den 6 december 2023 begärde verksamhetsutövaren att försiktighetsmättet för buller enligt beslut MOB-2002-210, datum 2002-11-06, skulle ändras så de följer Naturvårdsverkets vägledande begränsningsvärden för dagtid. (Numera dagtid fr.o.m. 06.00, tidigare 07.00). Efter revideringen kommer verksamheten inte längre överskrida begränsningsvärdet mellan 06.40 – 07.00.

För att klara riktvärdena mellan 22.00 – 00.00 kommer bolaget göra förändringar i kvällsskiftet. Arbetsmoment som monterings- och packningsjobb kommer istället utföras mellan 22.00 – 00.00. Samma arbetsmoment utförs på nattsiftet, inklusive panna och virkestorkar. Ansvarig miljö- och hälsoskyddsinspektör gör bedömningen utifrån inlämnad information att förändring av arbetsmomenten under tiderna 22.00 – 00.00 bör anses som en tillräcklig och lämplig åtgärd så länge bullernivåerna hålls under 40 dB (A) enligt beslutat försiktighetsmätt.

Radon

Enligt kartunderlag från SGU ligger planområdet inom ett område med en uranhalt om 4.0 – 4.5 ppm. Radonhalten i byggnaden är okänd i dagsläget. I Sverige har vi en referensnivå på 200 becquerel per kubikmeter (Bq/m³). Det betyder att åtgärder bör vidtas i bostäder där radonhalten ligger över referensnivån, för att få ner radonhalten så lågt som det är rimligt och möjligt. Med anledning av den uppskattade uranhalten enligt SGU rekommenderar kommunen att framtida fastighetsägare genomför mätning av radonhalten och vid behov vidtar åtgärder.

Risk för översvämning

Enligt Skyfallskartering för Uppvidinge kommun (daterad 2024-01-16) finns det inga lågpunkter eller ökad risk för översvämning inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken består uteslutande av morän, med ett uppskattat jorddjup på 1–3 meter och medelhög genomsläpplighet. Någon geoteknisk undersökning är inte gjord, men befintlig byggnation på platsen vittnar om goda grundläggningsförhållanden.

Kulturmiljö

Nottebäcks missionshus uppmärksammas i kulturhistorisk inventering ”Bönhus Missionshus Kapell” som har tagits fram av Länsstyrelsen år 1996. I inventeringen uppges att missionshuset

har en speciell tillkomsthistoria med början år 1922 då missionshuset uppfördes i Klavreström med arkitekten Adolf Wiman bakom det. Huset byggdes i trä med stående panel och var välproportionerat med elegant utformade fasaddetaljer och skorsten, betonade knutar och farstukvist i tidstypisk stil. Huset renoverades år 1939 då pärlsponten i stora salen täcktes med treetex (porös träfiberskiva) och byggplatta. År 1975 gick Klavreströms och Norrhults missionsförsamlingar samman och huset flyttades till Norrhult år 1977 och fick då namnet Nottebäcks missionshus. Dess utformning blev modernt utslätad och ändamålsenlig, dock bevarades vissa ursprungliga arkitektoniska drag.

Befintlig byggnad är uppförd i 1 ½ plan, med källare och inredd vind. Fasaden utgörs av gråvitt tegel och taket består av svarta tegelpannor. Byggnaden har ett förhållandevis säreget utseende där takets kraftiga lutning, de kyrkliknande fönsterspröjsen och burspråket på den nordöstra fasaden utgör utmärkande drag. En eventuell ombyggnation eller renovering bör ske på ett varsamt sätt, och om det är byggnadstekniskt möjligt och ekonomiskt skäligt bör de utmärkande drag som nämns ovan bevaras. Kommunen bedömer inte att byggnaden har ett så stort kulturhistoriskt och/eller arkitektoniskt värde att ett generellt rivningsförbud är motiverat, men rivning bör ses som en sista utväg och endast tillåtas om det finns synnerliga skäl för det. En sådan bedömning görs bäst i en eventuell bygglovs- eller rivningsprocess.

Eftersom planförslaget gör det möjligt att använda byggnaden som bostad måste det råda frihet i att renovera och bygga om byggnadens invändiga delar. Här bör alltså inte samma rekommendationer avseende varsamhet råda som för yttre förändringar.



Figur 2: Fasadritningar från det ursprungliga bygglovet 1975.



Figur 3: Dagsaktuella bilder på byggnaden.

Fornlämningar

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

Kyrkligt kulturarv

Enligt 4 kap. 2 § Kulturmiljölagen ska kyrkobyggnader och kyrkotomter vårdas och underhållas så att deras kulturhistoriska värde inte minskas och deras utseende och karaktär inte förvanskas.

Kyrkobyggnader enligt denna lag är byggnader som före den 1 januari 2000 har invigts för Svenska kyrkans gudstjänst och den 1 januari 2000 ägdes eller förvaltades av Svenska kyrkan eller någon av dess organisatoriska delar.

Vidare anges enligt 3 § samma kapitel att kyrkobyggnader som är uppförda och kyrkotomter som har tillkommit före utgången av år 1939 får inte på något väsentligt sätt ändras utan tillstånd av länsstyrelsen.

I det aktuella fallet rör det sig om en byggnad (kyrka) för ett frikyrkosamfund (Equmeniakyrkan) som uppfördes 1976. Ingen av de ovanstående paragraferna är således tillämpliga och byggnaden eller tomten är inte att betrakta som ett kyrkligt kulturminne.

Sociala

Planområdet ligger i anslutning till ett befintligt villaområde på nära avstånd till skola, förskola, matbutik samt kollektivtrafik.

Teknik

Ledningar för vatten, avlopp, el och fiber finns i den angränsande gatan.

Trafik

Fastigheten utgör hörntomt i korsningen Fabriksgatan/Björkholmsgatan. Björkholmsgatan trafikeras av boende längs gatan samt av personal till Nottebäcksskolan väster om planområdet. Fabriksgatan trafikeras, utöver de trafikanter som nämns ovan, även av transporter till och från verksamheten norr om planområdet. Det finns ingen uppmätt trafikmängd för gatorna, men enligt uppskattning baserat på antal hushåll och besökare till skolan uppgår årsdygnstrafiken för Björkholmsgatan till ca. 65 fordon/dygn. Av dessa utgörs samtliga av personbilstransporter. För Fabriksgatan blir årsdygnstrafiken de 65 fordonen som nämns ovan, plus transporterna till och från verksamheten som enligt uppgift från bolaget uppgår till 25 personbilstransporter och 4 tunga transporter per dygn.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen berör endast en fastighet, Norrhult 1:47. Det finns inga kända servitut eller rättigheter inom planområdet som bedöms kunna påverkas. Nedan tabell anger planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser för den berörda fastigheten.

Fastighet	Fastighetsrättsligt	Ekonomiskt
Norrhult 1:47	Inga konsekvenser.	Fastighetens värde kan förväntas öka eftersom den tillåtna användningen utökas till att även inkludera bostad.

Natur

Grönområde

Detaljplanen har ingen påverkan på grönområden.

Landskapsbild

Detaljplanen har ingen påverkan på landskapsbilden.

Naturresevat

Detaljplanen har ingen påverkan på naturresevat.

Miljö

Miljöbedömning

Av undersökningen om betydande miljöpåverkan framgår att detaljplanen berör miljöaspekterna verksamhetsbuller samt kulturhistoriskt och arkitektoniska värden. Graden av påverkan/risk bedöms som liten för samtliga aspekter.

Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Mot bakgrund av undersökningen och de få miljöaspekter som berörs gör kommunen bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Detaljplanen anses inte ha någon påverkan på möjligheterna att omhänderta dagvatten lokalt. Med bestämmelser om punktprickad mark samt utnyttjandegrad säkerställs att tillräckligt stora delar av fastigheten förblir obebyggd. Avrinning sker naturligt åt sydväst.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen har ingen påverkan på miljökvalitetsnormer för luft.

Vatten

Planområdet ligger på ett behörigt avstånd från närmaste recipienter. Den föreslagna markanvändningen kan inte antas medföra en ökad risk för spridning av föroreningar. Med anledning av detaljplanens utformning samt markens förhållanden, är förutsättningarna för infiltration av dagvatten inom fastigheten goda.

Detaljplanen berör ingen av de påverkanskällor som anges ovan för Norrsjön. För höga halter av bromerad difenyleter och kvicksilver gäller för samtliga av Sveriges vattendrag. Ytterligare förorening av dessa ämnen undviks bäst genom att de förbud och regler som finns gällande användning och återvinning följs. Detaljplanens föreslagna markanvändning kan inte antas ge upphov till ökade halter av Benso(a)pyrene.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Vad gäller verksamhetsbuller har verksamheten norr om planområdet gjort mätningar samt vidtagit åtgärder för att klara de värden som gäller enligt beslutade försiktighetsmått. I dessa mätningar har man utgått från att den aktuella fastigheten kommer vara planlagd för bostadsändamål, även om den rent formellt inte var det vid mättillfället. Ansvarig miljö- och hälsoskyddsinspektör har gjort bedömningen att de åtgärder som vidtagits är tillräckliga. Det får därmed anses vara klarlagt att marken är lämplig för bostadsändamål med avseende på verksamhetsbuller. Detaljplanen säkerställer därutöver att byggnad för bostadsändamål inte kan placeras närmare verksamheten än vad nuvarande byggnad är.

Mot bakgrund av den trafikmängd som redovisas i avsnittet om buller ovan samt det avstånd om 10 meter mellan vägens mitt och närmaste byggbara mark som planen möjliggör, har en bullerberäkning gjorts i enlighet med Vägtrafikbuller - Nordisk beräkningsmodell (Vägverket, Naturvårdsverket och Nordiska ministerrådet, 1996). Beräkningen är av översiktlig karaktär då endast de två första stegen i beräkningsmodellen har inkluderats, det vill säga beräkning av utgångsvärde och avståndskorrektion. För att genomföra beräkningen har kommunen tagit fram en Excel-fil som innehåller de nödvändiga ekvationer som framgår av beräkningsmodellen, och sedan fyllt i de övriga värdena i form av hastighet, trafikmängd (lätta respektive tunga fordon), avstånd och höjdskillnad. Resultatet visar att trafiken på Fabriksgatan (den mest trafikerade av gatorna) ger en dygnsekvivalent ljudnivå om 44,5 dBA vid mätpunkten. Det är god marginal upp till de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, och kommunen har därför inte vidtagit några ytterligare utredningsåtgärder avseende trafikbuller.

Sociala

Barn

Fastigheten lämpar sig väl för bostäder ur ett barnperspektiv. Det ligger befintliga bostäder i nära anslutning, så även skola, förskola, matbutik, idrottsplats och busshållplats. Möjligheterna till socialt umgänge, fysisk aktivitet, rekreation och resor är således goda.

Riksintresse

Skyddade vattendrag

Detaljplanen har ingen påverkan på riksintresset.

Trafik

Motortrafik

Detaljplanen har ingen påverkan på trafiksituationen i området. De angränsande gatorna förblir oförändrade.

Gång- och cykeltrafik

Det finns möjlighet att gå eller cykla från planområdet till närbelägna noder så som skola, förskola, busshållplats, matbutik och idrottsplats.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Bostad

I enlighet med detaljplanens syfte planläggs fastigheten för bostad. Fastigheten bedöms som lämplig för ändamålet.

Centrum

Fastigheten är i gällande detaljplan planlagd för centrum. Denna användning behålls då det ännu inte är bestämt huruvida byggnaden kommer användas för bostads- eller centrumändamål, eller för båda delar.

Egenskapsbestämmelser

Marken får inte förses med byggnad (punktprickad mark)

Fastigheten förses med punktprickad mark längs Fabriksgatan och Björkholmsgatan i syfte att inte påverka trafiksäkerhet och bibehålla ett visst avstånd mellan gata och byggnad i likhet med övrig bebyggelse i området.

Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsprickad mark)

Ett område norr om befintlig byggnad förses med korsprickad mark samt bestämmelse s_1 (byggnad får inte användas för bostadsändamål) i syfte att inte tillåta bostadsbebyggelse närmare industrin än vad som görs idag. Eftersom detta område utgör in- och utfart till fastigheten kan det dock finnas skäl att bygga garage eller carport, varför detaljplanen möjliggör detta.

Byggnad får inte användas för bostadsändamål (s_1)

Se ovan.

Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet (e₁)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en tillräckligt stor del av fastigheten förblir obebyggd och därmed möjlig att nyttja för dagvattenhantering, parkering samt grönyta. Eftersom fastigheten är relativt stor i jämförelse med övriga småhustomter i närområdet, bedöms att 20 % byggnadsarea är tillräckligt. Det gör också detaljplanen flexibel om det i framtiden skulle finnas önskemål om annan typ av bebyggelse, exempelvis marklägenheter.

Högsta nockhöjd är 10 meter (h₁)

Nockhöjden utgår från den befintliga byggnadens höjd i förhållande till markens medelnivå. Detaljplanen medger alltså ingen ökad byggrätt på höjden, utan nuvarande nockhöjd är den högsta som tillåts. Byggnaden är förhållandevis hög i jämförelse med angränsande bebyggelse, så syftet med bestämmelsen är således att inte ge byggnaden ett alltför överordnat intryck i förhållande till befintlig bebyggelse.

Högsta nockhöjd är 4 meter (h₁)

Inom det korsprickade området (endast komplementbyggnader) tillåts byggnader med en nockhöjd om högst 4 meter. Syftet är att eventuella komplementbyggnader ska ges ett underordnat intryck i förhållande till huvudbyggnaden.

Minsta takvinkel är 22 grader (o₁)

Bestämmelsen syftar till att begränsa den upplevda höjden på ny bebyggelse. Med tanke på att planen tillåter en nockhöjd om 10 meter skulle en byggnad med platt tak, eller väldigt liten lutning, kunna upplevas som betydligt högre och ge ett väsentligt överordnat intryck. Bestämmelsen förhindrar även utförande av pulpettak, vilket är ett främmande inslag i miljön. Pulpettak byggs vanligen inte med en större lutning än 10 grader.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösensfrågor

Detaljplanen medför ingen rätt eller skyldighet till inlösen för någon part.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att det inte finns något behov av fastighetsindelningsbestämmelser. Det innebär att det står fastighetsägaren fritt att stycka av delar av fastigheten, under förutsättning att de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. Fastighetsbildningslagen (1970:988) följs.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen berör inga rättigheter eller gemensamhetsanläggningar.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Detaljplanen förutsätter inga tekniska åtgärder. Infrastrukturen är redan fullt utbyggd inom planområdet.

Utbyggnad av allmän plats

Allmän plats är redan utbyggd, detaljplanen föreslår ingen ny allmän plats. Kommunen ansvarar för drift och underhåll.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Vatten- och avlopp är redan utbyggt. Kommunen ansvarar för drift och underhåll.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga ledningar eller andra anläggningar bekostas av fastighetsägaren.

Planavgift

Kommunen avser inte att ta ut någon planavgift.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommunen har inte för avsikt att ingå i exploateringsavtal.

Markanvisning

Kommunen har inte för avsikt att genomföra markanvisning.

Tidplan

Samråd: juni och juli 2024

Granskning: augusti/september 2024

Antagande: oktober 2024