

Detaljplan för del av Alvesta 14:56 (Kulturen) i Alvesta tätort Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta upprättad på grundkarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Bilaga 1: Checklista för behovsbedömning

Bilaga 2: Skuggstudie

Bilaga 3: Bullerutredning och -beräkning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	4
PLANFÖRSLAG	10
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	16
GENOMFÖRANDE	23

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostads- och centrumändamål genom förtätning i ett attraktivt och centralt läge i Alvesta tätort.

Planen möjliggör för flerfamiljshus med parkering i källarplan och eventuellt handel, samlingslokal och andra verksamheter i bottenplan. Byggnadshöjden regleras till 16 meter i den östra delen och 25 meter i den västra delen av planområdet. Parkering ska utgöras av minimum 0,8 parkeringar per lägenhet och inom fastigheten ska minimum 50 m³ fördröjningsvolym för dagvatten finnas. Då ljudnivå i fasad närmast Allbogatan överskrids ställer detaljplanen krav på att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Beslut om planuppdrag togs efter årsskiftet 2014/2015. Detaljplanen upprättas därmed enligt Plan- och bygglagens (2010:900) lydelse efter den 1 januari 2015. Bedömningen är att detaljplanen kommer att handläggas med ett utökat planförfarande enligt 5 kap 7 § Plan- och bygglagen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet finns beläget utmed Allbogatan i Alvesta tätort. Strax norr och väster om planområdet finns Folkets hus, bibliotek och Hagaskolans lokaler. Strax sydväst om planområdet finns torghandel samt ICA-butik.

Areal

Planområdet består av ungefär 2000 kvadratmeter mark.

Markägoförhållanden

Planområdet består främst av fastigheten Alvesta 14:56 som ägs av AllboHus Fastighets AB. Mindre del av kommunens gatufastighet Alvesta 14:45 berörs likaså.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Alvesta tätort som antogs av kommunfullmäktige den 2017-11-28 § 117 är området utpekad för bostäder, handel och kontor. I planen anges att platsen är lämplig för

kvartersstruktur i flera våningar. Det står även att det är viktigt att beakta att god utemiljö för de boende kan ordnas. Med hög exploateringsgrad och begränsade ytor behöver lösningar för fördröjning av dagvatten ges särskild omsorg i ett tidigt skede enligt planen.

Planförslaget bedöms inte vara i strid med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Gällande plan vann laga kraft 1960-07-20. Området är reglerat som "område för allmänt ändamål" och en högsta byggnadshöjd av 10 meter medges.

Vid upprättandet av den nya detaljplanen och när denna vunnit laga kraft upphör den gamla detaljplanen med dess bestämmelser att gälla inom det nya planområdets gränser.

Kommunala beslut

Nämnden för Samhällsplanering beslutade 2016-10-11 att förslag till detaljplan kan upprättas och samrådas.

Den 2018-06-20 beslutade Nämnden för samhällsplanering att planförslag skall ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap § 18, samt att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram. Planprogram har inte bedömts nödvändigt för området då planen inte innefattar starka motstående intressen eller strider mot översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Järnvägsområdet för Kust- till- kustbanan och Södra Stambanan som är riksintresse för kommunikationer i enlighet med Miljöbalken 3 kap 8 § finns belägen cirka 300 meter öster om planområdet.

Mellankommunala intressen

Bedömningen är att detaljplanen inte berör några mellankommunala intressen.

BEHOVSBEDÖMNING

Bedömningen är att planförslaget är förenligt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Planen bedöms stämma överens med grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 kap Miljöbalken. Planområdet finns beläget centralt i Alvesta tätort och området bedöms vara lämpat för den typ av bostadsbebyggelse som föreslås. Järnvägsområdet för Kust- till- kustbanan och Södra Stambanan ligger ca 300 meter från planområdet och är riksintresse för kommunikationer i enlighet med Miljöbalken 3 kap

8 §. Riksintresset bedöms inte påtagligt skadas i samband med planens genomförande. Gällande bullerriktvärden bedöms ej överskridas. Vad gäller miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är bedömningen att planförslaget inte medför ett överskridande av gällande normer.

Se även bilagan *Checklista för behovsbedömning*.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation



Mark inom planområdet utgörs idag främst av del av en uppgrusad parkering. Inom planområdet inryms idag ungefär 65 stycken parkeringsplatser.

Planområdet sett från Bäckgatan.



Planområdet har inte tidigare varit bebyggt utan bestått av en grus- och gräsbelagd yta som bland annat använts för skolans idrottsverksamhet.

Flygfoto över planområdet från tidigt 1960-tal.

Inom planområdet, utmed Allbogatan, finns en trädrad bestående av näverhägg. Utanför planområdet finns även trädrad bestående av lindträd. Trädradena bedöms kunna innefalla under definitionen allé och därmed ha ett generellt skydd som gäller över hela landet genom ett så kallat biotopskydd, i enlighet med 7 kap 11 § Miljöbalken. Biotopskyddets syfte är att långsiktigt bevara och vid behov sköta sådana värdefulla naturmiljöer och strukturer som har särskilt stort värde för djur- och växtarter.



Trädrad som kan innefattas i definitionen allé.

Läs mer om det möjliga biotopskyddet under rubriken *Konsekvenser av planförslaget - Natur- och kulturmiljö* nedan.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Däremot finns bebyggelse strax väster om planområdet, bestående av Hagaskolans gymnasal och hemkunskapslokaler, samt skyddsrum i källarplan.

Folkets hus och Alvesta bibliotek finns strax norr om planområdet. Enligt genomförd byggnadsinventering från år 2005 har byggnaderna bevarandevärda karaktärsdrag som är typiska för 1900-talets mitt och därmed ska förvanskning av exteriören undvikas.



Folkets hus och Alvesta bibliotek sett från Allbotorget.

Gator och trafik

Länsväg 126 (Allbogatan) angränsar planområdet i öster och är en primär länsväg med sträckning inom Tingsryd, Alvesta och Växjö.

Utmed Allbogatan finns gång-och cykelväg.

In- och utfart till planområdet sker idag mot söder via Bäckgatan som ansluter till Allbogatan.

Fastighetsrättsliga frågor

Angränsande planområdet i norr finns en befintlig ledningsrätt. Ledningsrätter finns även strax öster och söder om planområdet. En befintlig gemensamhetsanläggning finns norr om planområdet. En mindre del av gemensamhetsanläggningen överlappar planområdets avgränsning. Anläggningen stämmer idag inte med befintliga markförhållanden då infart från Allbogatan idag inte är möjlig.



Översikt
ledningsrätter
och gemensam-
hetsanläggning i
närområdet till
planområdet.

Service och närmiljö

Planområdet ligger centralt i Alvesta tätort och därmed finns närhet till handel och service så som mataffär, detaljhandel, restauranger och vårdcentral. Bedömningen är att planområdets lokalisering har stora fördelar med hänsyn till närhet till kollektivtrafik.

Ungefär 300 meter från planområdet finns Alvesta resecentrum med tågavgångar till och från stationer utmed Södra stambanan och Kusttill- kustbanan. Detta betyder att man utan tågbyte kan ta sig till bland annat Malmö, Köpenhamn, Stockholm, Göteborg eller Kalmar.

Busshållsplats finns angränsande planområdet utmed Allbogatan och har benämningen *Alvesta Folkets hus*. Från busshållsplatsen avgår busslinjerna 106, 111, 112, 113, 144 och 145 som bland annat går till Växjö, Ljungby, Halmstad och Vislanda.

Grönkullaskolan (F-6) finns belägen ungefär 700 meter från planområdet. Hagaskolan (7-9) finns beläget strax norr om planområdet.

Tillgänglighet

Då planområdet ligger inom Alvesta tätort som har ett väl utbyggt gatunät, kan planområdet med lätthet nås med både bil, cykel och till fots. Busshållplatser och tågstation finns inom gångavstånd.

Planområdet som har få höjdskillnader, har goda förutsättningar för att skapa ett område som är tillgängligt för alla, oavsett vilken eller hur stor, nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga personer kan ha.

Teknisk försörjning

Planen ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avloppsnät. Vatten-, spill- och dagvattenledningar finns i angränsande gatumark.

Inom planområdet, parallellt med Allbogatan, finns en befintlig vattenledning som ska flyttas i samband med planens genomförande.

Wexnet har ett kabelstråk strax norr om planområdet.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets register finns det inga kända fornlämningar inom planområdet. Strax norr om planområdet finns däremot fornlämning Aringsås 95:2 som består av en bytomt/gårdstomt.

Om man vid markarbeten eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända finns anmälningsplikt enligt 2 kap. 5 § kulturmiljölagen (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Enligt Länsstyrelsens sårbarhetskartering, som baseras på markområdets genomsläpplighet, ligger detaljplanen inom ett område med medelklassificering. Sårbarhetskartan används som underlag för bland annat räddningstjänsten i händelse av olycka.

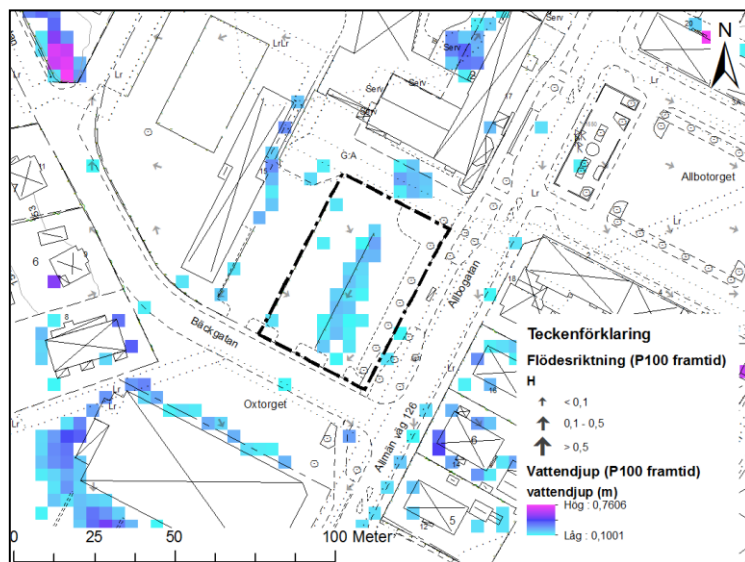
Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) översiktliga jordartskartering består marken inom planområdet av sandig morän.

En geoteknisk undersökning genomfördes år 1990 för planområdet. Undersökningen visar att området består av fyllning, bestående av grus och sand, till ett djup av ungefär 0,5 meter. Under fyllningen finns torvlager som är cirka 20 centimeter tjockt. Därefter följer ett siltlager till ett djup av cirka 1,5 till 2,0 meter djup. Under siltlagret övergår mineraljorden i morän vars sammansättning till största delen utgörs av sandig grusmorän/grusig sandmorän. Berg har påträffats i de flesta provgropar, där bergytan varierar kraftigt i läge.

I en provgrop belägen utanför planområdet påträffades förorenade fyllnadsmassor bestående av träbitar.

Enligt undersökningen ska risken för schaktbottenuppluckring beaktas vid arbeten i närheten eller under grundvattennivån samt vid höga vattenhalter i jordmaterialet. Schakt under grundvattennivån får inte ske föregående grundvattensänkning då det finns stor risk för uppluckring. Vid pumpning av yt- och grundvatten ska filter mot befintlig naturlig lagrad jord utföras för att förhindra utspolning av finjord m.m. Vid fyllning med grovkornig jord i närheten eller under grundvattennivån bör behovet av filter mot den befintliga finkorniga jorden beaktas. Byggnaderna bör förses med ett väl fungerande dränerande och kapillärbrytande lager.

DHI:s skyfallskartering visar de beräknade maximala vattendjupen (m) och hastighetsvektorer (m/s) i samband med ett framtida 100-års regn (skyfall som har en återkomsttid på 100 år). Karteringen visar att det idag finns ganska god avrinning inom planområdet, men att en mindre lågpunkt finns vid befintliga dräneringsrör. Vatten som samlas i lågpunkten vid ett hundraårsregn beräknas få ett djup av 0,1-0,3 meter. Läs mer om dagvattenhantering under rubriken *Planförslag- Teknisk försörjning- Dagvattenhantering*.



DHI:s skyfallskartering från år 2014 visar områden som kan vara känsliga vid framtida skyfall.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens MIFO-inventering finns det ingen misstänkt förorenad mark i det föreslagna planområdet.

Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, i enlighet med 10 kap 11 § Miljöbalken.

Radon

Enligt Alvesta kommun översiktliga radonriskkartering ligger planområdet inom normalriskområde.

Störningar

Buller

Buller definieras som allt oönskat ljud. I Sverige används främst två olika mått för att beskriva buller. Det första är ekvivalent ljudnivå (Leq), vilket är ett mått på medelljudnivån under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Det andra är maximalljudnivån (Lmax), som är den högsta tillfälliga ljudnivån som förekommer under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Trafikbuller redovisas vanligen i enheten decibel A, dB(A).

Då upprättande av detaljplanen påbörjades efter årsskiftet 2014/2015 är Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gällande för denna plan; Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder som är mindre än 35 m² gäller att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

Detaljplanen ligger ungefär 300 meter från järnvägsområdet för Kusttill- kustbanan och angränsar även till väg 126 som är en primär landsväg. Men hänsyn till trafiksituationen finns risk att gällande riktvärden för trafikbuller överskrids inom planområdet.

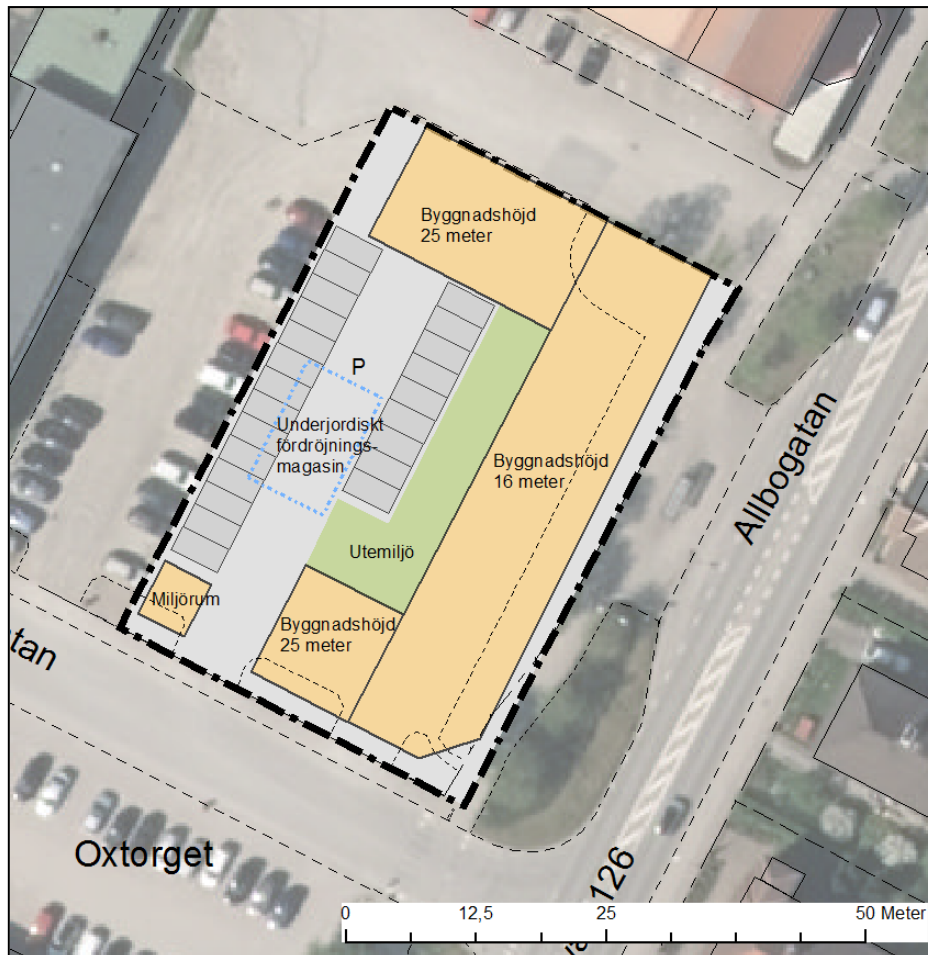
Sweco har på uppdrag tagit fram en översiktlig bullerutredning över Alvesta tätort. Denna visar att ekvivalent nivå idag och år 2030 överskrids inom delar av planområdet. Likaså överskrids maximalnivån för vägtrafik inom planområdet. Maximalnivå för järnvägstrafik överskrids enligt utredningen inte inom planområdet.

Med hänsyn till resultatet i den översiktliga bullerutredningen har en bullerberäkning med programmet Novapoint genomförts för att säkerställa att planens genomförande inte medför betydande olägenhet för boende. Läs mer om bullerutredning och -beräkning under rubriken *Konsekvenser av planförslaget- Hälsa och säkerhet* samt i bilagan *Bullerutredning och -beräkning*.

PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder och Centrum



Planillustration som visar ett exempel på hur en maximalt nyttjad byggrätt skulle kunna utformas. Däremot är det upp till byggherren att själv utforma fastigheten i enlighet med planens bestämmelser.

Planförslaget medger ändamålen bostäder och centrum, bestämmelse **BC** i plankartan. Ändamålet centrum innebär en kombination av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

I den östra delen av planområdet, belägen närmast Allbogatán, medges en maximal byggnadshöjd av 16 meter. I den västra delen av planområdet medges en maximal byggnadshöjd av 25 meter. Inom området närmast Allbogatán regleras lägsta medgivna byggnadshöjd till 12 meter, med planbestämmelsen **e₂**. Byggnadshöjd mäts mellan blivande markens medelnivå vid byggnaden till skärningen mellan

fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning mot byggnaden berör byggnadens tak.

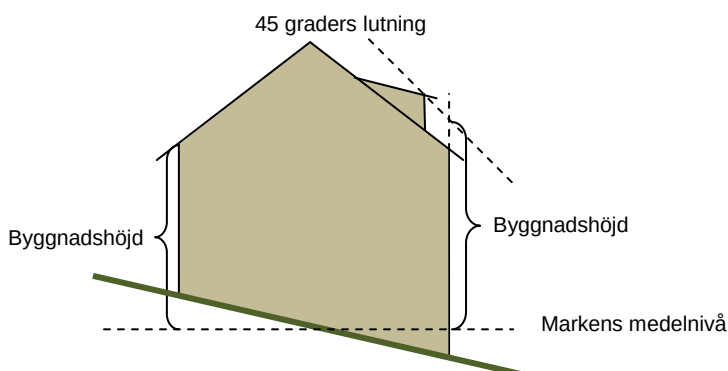


Illustration över hur byggnadshöjd ska beräknas.

Inom den västra delen av planområdet regleras en exploateringsgrad av 30 %, *Högsta utnyttjandegrad är angivet värde i % byggnadsarea av område avgränsat med egenskapslinje*. I den östra delen av planförslaget regleras inte exploateringsgraden, utan hela området kan nyttjas. Inom prickmarkerat område får byggnad inte uppföras.

Strävan är att rama in gaturummet intill Allbogatan och ge gatan förstärkt stadskaraktär genom att placera byggnaden intill vägområdet. Detta regleras genom planbestämmelserna **p₁**, *Bostadsbyggnad ska placeras i egenskapsgräns närmast Allbogatan som avgränsar område som inte får förses med byggnad och f₁, sammanhängande byggnadskropp mot Allbogatan får inte understiga 40 meter*. Vad gäller placering av bostadsbyggnad kan en indragen fasad i den första våningen medges under förutsättning att pelare eller annan lösning tydliggör gränsen mot Allbogatan.

Då genomförd bullerberäkning visar att ljudnivå i fasad närmast Allbogatan överskrids ställer planbestämmelsen **f₂** krav på att om 60 dBA vid bostadsbyggnadens fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m² orienteras mot en luddämpad sida. Nivåerna gäller ekvivalent ljudnivå.

Byggnadsutformning

Planområdet finns beläget centralt i Alvesta tätort och intill en de större vägarna genom tätorten. Därmed är det av stor vikt att bebyggelsen ges en god byggnadsutformning som ger ett gott intryck från Allbogatan.

Flygfoto från år 1999 visar att fasader av puts eller tegel i gula nyanser samt rött tegeltak, är tydliga karaktärsdrag i omgivningen. Sadeltak eller valmat tak är likaså vanligt.



Flygfoto, år 1999

Byggnadernas karaktär har sedan dess flygfotot togs inte ändrats betydligt. Ny bebyggelse inom planområdet kan därför med fördel ta inspiration från närliggande byggnader vad gäller byggnadsutformning för att skapa enhetlighet i Alvesta centrum.

Illustrationerna på nästa sida visar hur bebyggelse inom planförslaget kan upplevas utmed Allbogatan. Närmast Allbogatan illustreras bebyggelse med byggnadshöjden 16 meter. Illustrationerna visar även möjligheten till bebyggelse med byggnadshöjden 25 meter inom den västra delen av planområdet. I det övre perspektivet illustreras högre bebyggelse enbart närmast Folkets hus. Det nedre perspektivet illustreras högre bebyggelse både i den södra och norra delen av planområdet.



Studie över hur byggnad kan upplevas utmed Allbogatan. Den övre illustrationen visar planområdet sett från ICA och den nedre visar planområdet sett från Folkets hus. Observera att illustrationerna är exempel och visar inte verklig byggnadsutformning.

FRIYTOR

Utemiljö

Då den avsedda fastigheten är avgränsad till ytan och behov av parkering är stort, kommer boendes utemiljö att vara begränsad inom planområdet. Ju fler parkeringar som kan inrymmas i källarplan i byggnaden, desto större utemiljö kan skapas i markplan. Utemiljön som skapas ska finnas belägen vid byggnadens tysta sida. Uteplatsen ska vara visuellt och akustiskt attraktiv att vistas på. Det är även av vikt att den utemiljö som skapas är väl genomtänkt för att möta boendes behov.

Lek

Inom planområdet finns inget utpekade område som är ämnat för lek.

Närmaste befintliga lekplats finns i Hagaparken som finns belägen ungefär 400 meter norr om planområdet. Lekplatsen har fått prioriteringen utveckling i Alvesta kommuns lekplatsprogram, vilket innebär att lekplatsen ska få fortsatt underhåll, men planeras även få komplettering av lekredskap.

Intill Hagaskolan finns även en spontanidrottsplats som har fått prioriteringen underhåll i lekplatsprogrammet, vilket innebär att lekplatsen ska rustas upp allt eftersom detta krävs. När ett lekredskap inte längre är tjänligt för lek, tas detta bort och ersätts med ett nytt likvärdigt redskap.

Rekreation

Hagaparken finns belägen ungefär 400 meter norr om planområdet, där det bland annat finns elljusspår, lekplats, utomhusscen och boulebanor.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och utfarter

In- och utfart till och från fastigheterna sker via Bäckgatan som ingår i det kommunala gatunätet.

Med hänsyn till trafiksäkerhetaspekten regleras i planens bestämmelser utfartsförbud mot Allbogatan.

Siktlinjer av 10 meter möjliggörs i korsningen Bäckgatan/Allbogatan genom bestämmelse att marken inte får bebyggas.

Parkering

Detaljplanen reglerar genom planbestämmelsen n_1 att minimum 0,8 parkeringar per lägenhet ska finnas. För att utnyttja byggrätten till fullt och skapa parkering för boende samt till eventuella verksamheter är bedömningen att underjordiskt garage för parkering kommer att krävas. Parkering och nedfart till källarparkering skall ske inom den egna fastigheten.

Parkering i markhöjd kan förslagsvis vara anlagda med genomsläppligt material för att minska andelen ogenomsläpplig hårdgjord yta i planområdet. Sådan beläggning kan hantera dagvatten i högre mån än en asfalterad yta. Parkering i markhöjd kan även med fördel omges av gröna element för att möjliggöra för en tilltalande omgivning.

För att ersätta den allmänna parkering som planområdet idag utgörs av och som kommer att tas i anspråk vid planens genomförande, kan en ny allmän parkering anläggas strax nordväst om planområdet, bakom befintlig byggnad innehållande gymnastik- och hemkunskapssal. Befintlig tennisplan och gräsyta inom fastigheten Alvesta 14:56 kommer i så fall att tas i anspråk. Likaså kan en ombyggnation av Allbotorget leda till en tillökning av antalet allmänna parkeringar i centrum.

Gång- och cykelvägar

Området mellan planområdet och Allbogatan som bland annat innehåller gång- och cykelväg bör ges ett omtag i samband med genomförande av detaljplanen för att anpassa stråket till de eventuella nya verksamheternas behov. En förutsättning är att gång- och cykelväg

ska finnas inom området. Inför planens genomförande ska kontakt tas med Trafikverket för att diskutera olika alternativ.

Kollektivtrafik

I samband med planens genomförande kan befintlig busshållsplats utmed Allbogatan behöva flyttas i läge. Inför planens genomförande ska kontakt tas med Trafikverket och länstrafiken för att diskutera olika alternativ.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Ny bebyggelse ansluts till det befintliga kommunala VA-systemet.

Brandpostsystemet ska byggas ut i den mån som krävs för att klara brandvattenförsörjningen i enlighet med VAV:s riktlinjer.

Dagvattenhantering

De dagvattenledningar som idag är kopplade till planområdet har inte kapacitet att ta hand om ett större flöde dagvatten än det som förekommer idag. På grund av översvämningsrisk från ledningsnätet och då det är en fråga som berör den enskilda fastighetens egna behov, ställs krav i detaljplanen att det ska finnas möjlighet att fördröja dagvattnet inom planområdet. Dagvattenhanteringen regleras i detaljplanen genom bestämmelsen **m₁** *Inom fastigheten ska det finnas 50 m³ fördröjningsvolym för dagvatten från den egna fastigheten.*

I enlighet med Svenskt vattens rekommendationer baseras fördröjningsvolymen på klimatkraft 1,25. Fördröjningsvolymen baseras på ett dimensionerat flöde för 20-års-regn.

Dämningsnivå för dagvatten inom planområdet är marknivå. Detta betyder att byggnader och ledningar ska utföras så att ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det leder till skador inom fastigheten eller för grannar.

Innan bygglovsansökan rekommenderas att en geoteknisk undersökning genomförs för att utreda högsta grundvattennivå. Detta för att säkerställa att föreslagen lösning för hantering av dagvatten inte påverkas av grundvattnet.

Då exploateringsgraden inom planområdet är hög kan ett underjordiskt fördröjningsmagasin under parkeringar bli aktuellt. Se illustration på sidan 10 där ett underjordiskt magasin med djup av 0,5 meter är utmarkerat. Om flertalet parkeringar placeras i underjordiskt garage kan även andra lösningar så som dagvattendamm rymmas inom fastigheten. Hur marken inrättas för att hantera dagvattnet är

exploatörens val. Alvesta kommun kan vara samrådspartner vad gäller olika möjliga lösningar.

Elnät

Området ansluts till befintligt elnät som Alvesta Elnät ansvarar för. Överenskommelse om anslutning sker mellan fastighetsägare och Alvesta Elnät.

Avfall

Återvinning och avfallshantering ansluts till befintligt system som Alvesta Renhållnings AB (ARAB) ansvarar för. Vid uppförande av miljöhus bör dessa placeras i anslutning till gatunätet för att underlätta hanteringen.

Uppvärmning

Då det finns fjärrvärmeledningar anslutna till befintlig bebyggelse i närområdet kan det även finnas möjlighet att ansluta bebyggelse inom planområdet till nätet. Fastighetsägare bör i god tid innan genomförandet av planförslaget samråda och därefter skriva överenskommelse med Alvesta Energi om anslutning.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Recipient är sjön Salen. Salen klassades år 2017 till måttlig ekologisk status och att den ej uppnår god kemisk status. Kvalitetskraven är att vattnet ska ha god ekologisk status år 2027 och ha god kemisk ytvattenstatus. Identifierade miljöproblem utgörs av övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter.

Då dagvatten fördröjs inom planområdet kommer vattenflödena till avrinningsområden inte att påverkas betydligt. Bedömningen är att ett mindre antal parkerade bilar inom området jämfört med dagens situation kommer att resultera i mindre tillförsel av föroreningar till vattendrag. Bedömningen är att miljökvalitetsnorm för vatten inte kommer att påverkas negativt i samband med ett genomförande av förslaget. Parkeringsplatser för boende inom planområdet kan med fördel anläggas med genomsläppligt material, vilket leder till högre grad av nedbrytning av föroreningar och ett renare vatten.

Luft

Då detaljplanen möjliggör för exploatering av bostadsbebyggelse inom området, kommer förslaget även medföra ökad biltrafik till och inom området, vilket i sin tur kan leda till viss negativ påverkan på miljökvalitetsnorm för luft. Vidare kan även ett tätare gaturum utmed

Allbogatan leda till viss negativ påverkan. Spridningsberäkningar för luftföroreningar (NO₂, PM₁₀ PM_{2,5} och Bensen) utfördes år 2013 i Alvesta tätort på gator som är mer trafikerade än vad de inom planområdet kommer att vara. Resultatet visade att Alvesta har, jämfört med det nationella miljömålet, något för höga värden vad gäller partiklarna PM₁₀, med 16 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter luft), jämfört med miljömålet 15 µg/m³. Det finns emellertid inte tecken på att någon norm för luftföroreningar överskrids i kommunen.

Då förslaget inte bedöms medföra påtaglig trafikökning, eller någon anläggning som kan föra med sig betydligt försämrad luftkvalitet, är bedömningen att koncentrationen av PM₁₀ inte kommer att öka betydligt i samband med planens genomförande. Om tidigare mätta värden för PM₁₀ bekräftas i kommande luftkvalitetsmätningar kan det bli aktuellt med åtgärder för att minska halten partiklar i tätorten. Det har under en längre tid diskuterats om en förbifart för väg 126, vilken finns utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Alvesta tätort. Om en ny dragning blir verklighet och tung trafik inte längre går utmed Allbogatan är bedömningen att halten PM₁₀, men även luftkvaliteten överlag, kommer att förbättras betydligt utmed vägen. En av de större källorna vad gäller PM₁₀ är uppvärmning med vedpanna, en förbränningsprocess som inte bedöms bli aktuell inom planområdet. Planförslaget och dess centrala lokalisering i tätorten har mycket goda förutsättningar för användande av gång- cykel- och kollektivtrafik. Om boende inom området avstår från att använda bil kan detta leda till positiv påverkan på luftkvaliteten i tätorten.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Miljömål

Miljömålet för *God bebyggd miljö* bedöms påverkas positivt med planförslaget. En förtätning av tätorten är positivt, i motsats till att exploatera ej ianspråktagen mark. Positivt är även planrådets lokalisering i orten, med närhet till några av de större kollektivtrafikstråken för både buss och tåg. Bedömningen är även att gällande riktvärden för buller inte överskrids, vilket går i linje med miljömålet.

Miljömålen *Begränsad klimatpåverkan* och *Frisk luft* kan påverkas positivt av förslaget då planområdet ligger inom Alvesta tätort och det finns närhet till kollektivtrafik så som buss och tåg. Detta skapar förutsättningar för boende inom planområdet att begränsa användandet av fossila bränslen. Om området kopplas till fjärrvärmenätet kommer förslaget att skapa ytterligare positiva effekter för miljömålen.

Miljömålen *Grundvatten av god kvalitet* samt *Levande sjöar och vattendrag* bedöms påverkas positivt med planens genomförande då dagvatten fördröjs lokalt inom fastigheten. Detta leder till att vattenavrinningen inom området inte kommer att påverkas negativt av planförslaget, vilket är positivt utifrån de berörda miljömålen.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Vattendrag

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är av riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap 6 §. Förslaget innebär inga åtgärder som omfattar vattenreglering eller vattenöverledning enligt Miljöbalken 11 kap 5 §.

Kommunikationer

Järnvägsområdet för Kust- till- kustbanan och Södra Stambanan som är av riksintresse för kommunikationer i enlighet med Miljöbalken 3 kap 8 § finns beläget cirka 300 meter öster om planområdet. Bedömningen är att riksintresset inte kommer att påtagligt skadas i samband med planens genomförande. Gällande riktvärden för trafikbuller överskrider inte.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö

Utmed Allbogatan finns trädrader som kan innefalla under definitionen allé. Alléer har ett generellt skydd som gäller över hela landet genom ett så kallat biotopsskydd, i enlighet med 7 kap. 11 § Miljöbalken. Biotopsskyddets syfte är att långsiktigt bevara och vid behov sköta sådana värdefulla naturmiljöer och strukturer som har särskilt stort värde för djur- och växtarter.

Definitionen för vad som ska räknas som en allé är att träd ska vara 30 år eller ha en stamdiameter på 20 cm. Trädraderna inom planområdet består av näverhägg och lind med varierande stamdiameter. Vissa av träden har en stamdiameter över 20 cm. Idag finns ingen dokumentation om när träden planterades, men på flygfoto från år 1999 kan trädraden urskiljas (se ovan under rubriken *Planförslag- Bebyggelseområden- Bostäder och Centrum*). Detta betyder att träden idag är minst 20 år gamla.

Träden bedöms vara friska. Även om det generellt är äldre träd än de som finns inom planområdet som har höga naturvärden kan även yngre träd i en allé ha stor betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter.

Alvesta kommun har den 2018-05-15 inlämnat ansökan om dispens från biotopsskyddet.

Om trädraden tas ner bör möjligheten att gräva upp och flytta trädraden till en annan plats i tätorten undersökas.

Kulturmiljö

Enligt Riksantikvarieämbetets register finns det inga kända fornlämningar inom planområdet. Ungefär 25 meter norr om planområdet finns däremot fornlämning Aringsås 95:2 som består av en bytomt/gårdstomt. Bedömningen är att planförslaget inte kommer att påverka fornlämningen.

Då fasader av puts eller tegel i gula nyanser samt rött tegeltak är tydliga karaktärsdrag i närområdet bör bebyggelse inom planområdet ta inspiration från närliggande byggnader vad gäller byggnadsutformning för att skapa enhetlighet i Alvesta centrum.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Visuell miljö och landskapsbild

Planområdet ligger i Alvesta centrum där föreslagen bebyggelse med flerbostadshus är typiska strukturer. En större obebyggd yta med plats för parkering av bilar övergår till ett område med kvartersbebyggelse med bostäder och centrumverksamhet. Allbogatans gaturum förändras och får en förstärkt stadskaraktär. Då medgiven byggnadshöjd är högre än bebyggelsen i omgivningen kan en konsekvens av planens genomförande bli att ny bebyggelse kan ses från långt avstånd och därmed bli ett nytt element i landskapsbilden. Se även illustration under rubriken *Planförslag- Bebyggelseområden - Bostäder och centrum - Byggnadsutformning*.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Rekreation

Närheten till Hagaparken med rekreationsmöjligheter är positivt för boende inom planområdet.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Buller

Då den översiktliga bullerutredningen över Alvesta tätort (läs mer under rubriken *Platsens förutsättningar- Störningar ovan*) visar att ekvivalent nivå idag och år 2030, samt maximalnivå för vägtrafik, överskrids inom planområdet, har en bullerberäkning genomförts med programmet Novapoint buller för att säkerställa att olägenhet för människors hälsa inte uppstår.

Beräkningen utgår från Trafikverkets prognos för år 2040. Resultatet visar att vid byggnadens fasad närmast Allbogatan (punkt A i bilagan *Bullerutredning- och beräkning*) kommer den ekvivalenta nivån idag på första våningen att uppgå till 61,2 dBA. År 2040 kommer den ekvivalenta nivån i samma punkt att uppgå till 62,7 dBA. Den maximala nivån för vägtrafik i punkten uppnår enligt beräkningen till 77,8 dBA. Risk finns att gällande riktvärden överskrids även i punkterna J och K

enligt beräkningen. Den ekvivalenta ljudnivån år 2040 för punkt J uppgår till 59,7 dBA och i punkt K till 60,0 dBA.

Beräkningen visar att riktvärden för trafikbuller överskrider i punkterna närmast Allbogatan. Däremot är bedömningen med grund i beräkningen att det är möjligt att skapa en tyst eller i varje fall en luddämpad sida inom planområdet genom att utforma byggnaden i enlighet med illustrationen som presenteras i bilagan *Bullerutredning- och beräkning*. För våningarna 1-4 (byggnadshöjd 16 meter) uppnår den ekvivalenta ljudnivån enligt beräkningen till maximalt 39,5 dBA i punkterna D-H. För våningarna 5-7 (byggnadshöjd 25 meter) uppnår den ekvivalenta ljudnivån enligt beräkningen till maximalt 39,0 dBA i punkterna D och H.

Med hänsyn till att en tyst eller i varje fall en luddämpad sida kan skapas är bedömningen att planens genomförande inte kommer att leda till olägenhet för boendes hälsa. Då riktvärdet 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad inte överskrider enligt beräkningen är bedömningen att det är möjligt att bygga enkelsidiga lägenheter som är mindre än 35 m² inom planområdet. Planbestämmelsen f_2 reglerar att *om 60 dBA vid bostadsbyggnadens fasad överskrider ska minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m² orienteras mot en luddämpad sida*.

Se även rubriken *Platsens förutsättningar- Störningar* ovan och bilagan *Bullerutredning- och beräkning* för att läsa mer om buller i förhållande till planförslaget.

Trafik

I samband med planens genomförande och då fler personer bor inom området kan även trafiken öka i närområdet. Bedömningen är emellertid att den ökning som kan förväntas inte är betydande jämfört med dagens trafiksituation.

Trafikmätningar vid Bäckgatan genomfördes år 2018. Mätningen visar att den genomsnittliga trafikflödet per dygn under ett år, det vill säga årsdygnstrafiken (ÅDT), är 1255 fordon. Resultatet från mätningen visar att fordon som kör på Bäckgatan främst består av biltrafik (ca 80,5 %). Därutöver utgör Mc 11 % och lastbil 7,4 %. Medelhastigheten på Bäckgatan var vid tillfället för trafikmätningen runt 23 km/h.

Trafikverket har genomfört trafikmätningar utmed Allbogatan, där mätpunkten fanns placerad strax norr om planområdet. Enligt den senaste trafikmätningen från år 2013 var ÅDT 8090 fordon, där lastbilar utgjorde ungefär 10 %. Medelhastigheten var vid mättillfället 35 km/h.

Med ovanstående som grund bedöms den trafikökning som kan förväntas med förslaget inte bli betydande för närområdet. Trafiksituationen på gatorna bedöms idag som god och detta förväntas inte heller förändras efter planens genomförande.

Skuggor

Befintlig bostadsbeyggelse finns strax öster om planområdet. Med detta som grund har en skuggstudie tagits fram med programmet Sketchup. I skuggstudien har skuggbildning som kan uppstå i samband med uppförande av en byggnad utmed Allbogatan med ungefär fyra våningar närmast Allbogatan och 7 våningar inom den västra delen av planområdet undersökts. Byggnaden i studien har en totalhöjd av 19 meter närmast Allbogatan (byggnadshöjd 16 meter och bedömd takhöjd 3 meter) och 28 meter i den västra delen (byggnadshöjd 25 meter och bedömd takhöjd 3 meter). Skuggstudien har genomförts för vår- och höstdagsjämning (cirka den 20 mars och 23 september) samt sommarsolståndet (cirka den 21 juni).

Utifrån studiens resultat är bedömningen att det inte finns någon risk för betydande skuggbildning som påverkar omkringliggande bostäder. Det är främst under eftermiddag/kväll som viss skuggbildning skapas vid bostäder belägna i öster. Denna skuggbildning bedöms däremot inte skapa betydande olägenhet för de boende.

Se även bilaga 3 *Skuggstudie* för att läsa mer om genomförd studie.

Olyckor

I samband med planens genomförande ska brandpostsystemet vid behov byggas ut i enlighet med VAV:s riktlinjer.

Trapphus inom planområdet kan behöva utformas som så kallade TR1- eller TR2- trapphus. Ett exempel på krav som därmed kommer att ställas är att trapphus ska utformas så att spridning av brand och brandgas begränsas under minst 60 minuter.

Räddningstjänstens fordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. En av byggnadens fasader bör vara tillgänglig för räddningstjänstens höjdfordon för att underlätta eventuella släckinsatser i exempelvis tak. Eventuella bommar i området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten med flera.

Bedömningen är att risk för olyckor i anknytning till dagvattenmagasin inom planområdet är liten då magasin lämpligen placeras under mark eller ges grund utformning med flacka slänter.

Översvämning

DHI:s skyfallskartering visar att det idag finns liten risk att planområdet översvämmas i samband med ett framtida 100-årsregn (se rubriken *Platsens förutsättningar* ovan).

Dagvattenfördröjning leder till att mängden vatten från området inte kommer att öka jämfört med idag. Alvesta kommuns ledningsnät har idag beredskap för att klara av framtida 20-års regn.

Dämningsnivå för dagvatten är marknivå. Detta betyder att byggnader och ledningar ska utföras så att ledningsnätet för dagvatten, vid extrema

situationer, ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det leder till skador inom fastigheten eller för grannar.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Resurshushållning

Planförslaget medför förtätning av bostadsbebyggelsen i tätorten. Detta för med sig att infrastruktur så som gatunät samt vatten- och avlopp till stor del redan är utbyggt, vilket är positivt utifrån ett resurshushållningsperspektiv. Då planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till service så som matbutik, skola och tågstation, finns goda förutsättningar för boende inom området att kunna begränsa sitt bilanvändande. Med grund i planområdets läge i orten samt närheten till busshållplatser och tågstation, är bedömningen att förslaget är mycket fördelaktigt utifrån ett resurshushållningsperspektiv.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Socialt perspektiv

Planområdet ligger inom Alvesta tätort och intill några av de större kollektivtrafikstråken i kommunen. Att kollektivtrafik finns inom gångavstånd gör området tillgängligt för en större del av befolkningen, vilket är positivt utifrån ett socialt perspektiv.

Utifrån ett barnperspektiv är planförslaget positivt då skola finns inom gångavstånd. Närmaste lekplats finns i Hagaparken, cirka 400 meter från planområdet.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen medför till ekonomisk vinning för fastighetsägaren då en ny byggrätt tillskapas där flera användningar och högre bebyggelse medges.

Den ökning av bostadsbeståndet som förslaget medför kan även bidra till att skapa underlag för ett utökat serviceutbud i Alvesta centrum.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses upprättas med ett utökat förfarande. Planen sändes ut för samråd under februari till mars månad år 2018. Planen ställs ut för granskning under sommaren 2018. Om inga större hinder uppstår bedöms detaljplanen därefter antas under hösten 2018. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter den tidpunkt då planen antagits.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande planer har gått ut. För den aktuella detaljplanen ges en genomförandetid på fem år från det datum då planen vinner laga kraft. Efter den tidpunkt då genomförandetiden gått ut fortsätter planens bestämmelser att gälla fram till dess planen ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Alvesta kommun har ansvar att upprätta detaljplanen. Även att ansöka om eventuell fastighetsreglering är kommunens ansvar. Planen innefattar inte mark med kommunalt huvudmannaskap, Alvesta kommun har således inte ansvar för planens genomförande i övrigt.

Berörd fastighetsägare har ansvar för genomförandet av förslaget enligt detaljplanens bestämmelser samt fortsatt skötsel inom kvartersmarken.

Avtal

Ett köpeavtal skrivs i samband med försäljning av fastighet. I samband med köpeavtalet ska även planavgift tas ut.

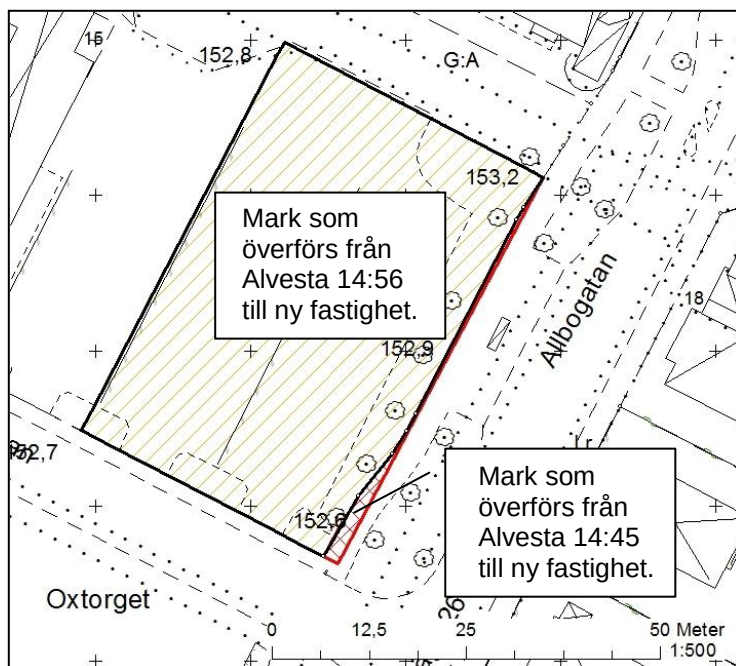
Ett exploateringsavtal kan bli aktuellt för att säkerställa ansvars- och kostnadsfördelningen mellan exploatör och kommun. Frågor som kan bli aktuella är hur och vad exploatör bygger inom fastigheten, kostnad för flytt av ledning samt reglering av kostnader för eventuella återställningsarbeten som krävs på kommunal mark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

I samband med detaljplanens genomförande styckas fastigheten Alvesta 14:56 av i enlighet med planområdets gräns. Mindre del av kommunens gatufastighet Alvesta 14:45 regleras över till den nya fastigheten i syfte att rätta ut fastighetsgränsen mot Allbogatan. Området

som ska överföras från fastigheten Alvesta 14:45 är markerat med röd kulör i illustrationen nedan. Den nya fastigheten kommer efter fastighetsregleringen att få en yta av ungefär 0,2 hektar.



Föreslagen fastighetsreglering från Alvesta 14:56 och 14:45 till den nya fastigheten.

Fastighetsbildning

Om det i bottenplan blir aktuellt med verksamheter eller handel inom planområdet kan det bli aktuellt att skapa en tredimensionell fastighetsindelning för att få en mer ändamålsenlig förvaltning av byggnaden. Behovet av en tredimensionell fastighetsreglering ska utredas vidare i samband med planens genomförande.

Ledningsrätt

En befintlig ledningsrätt finns norr om planområdet. Bedömningen är att ledningen inte kommer att påverkas av planens genomförande.

Gemensamhetsanläggning

En befintlig gemensamhetsanläggning finns norr om planområdet. En mindre del överlappar med planområdet i det nordvästra hörnet. Gemensamhetsanläggningen stämmer inte med befintliga förhållanden och bör därmed omprövas.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Alvesta 14:56	Ny fastighet styckas av från den större fastigheten. Fastighetsreglering sker med gatufastigheten Alvesta 14:45. Flytt av vattenledning krävs, vilket bekostas av exploatör. Fördröjningsvolym av 50 m ³ ska anläggas inom fastigheten. Då fastighet kan säljas för mark med bostadsändamål uppstår positiva ekonomiska konsekvenser för aktuell fastighetsägare.
Alvesta 14:45 (gatufastighet)	Mindre fastighetsreglering sker med fastigheten Alvesta 14:56. Utfart från den nya bostadsfastigheten sker mot Bäckgatan.
Kulturen 2	Angränsar idag till större parkeringsplats och kommer efter planens genomförande att istället ligga intill flerbostadshus.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Alvesta kommun ansvarar för den fortsatta skötseln av allmän platsmark som angränsar planområdet. Trafikverket är huvudman för Allbogatan/väg 126.

Fastighetsägare har ansvar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark samt den fortsatta skötseln inom den egna fastigheten.

Då mark styckas av och säljs får nuvarande fastighetsägare positiva ekonomiska konsekvenser.

Positiva ekonomiska konsekvenser kan även uppstå för privata näringsidgare inom Alvesta tätort då ökat bostadsbestånd kan ge ökat underlag för deras verksamheter.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet innefattas idag inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och kopplas därmed till det kommunala nätet.

I samband med planens genomförande ska brandpostsystemet vid behov byggas ut i enlighet med VAV:s riktlinjer. Brandposter anläggs i enlighet med konventionellt system, där avståndet mellan brandposter är maximalt 150 meter och brandposterna ger minst 1200 l/min med ett tryck på 1.5-7 bar.

Inom planområdet finns en befintlig vattenledning som ska flyttas i samband med planens genomförande. Exploatör står för kostnaden av

flytt av ledning. Ledning parallellförflyttas lämpligen till gång- och cykelväg som finns belägen strax öster om planområdet.

El, fjärrvärme och data

Anslutning till el- och fjärrvärmenät för bebyggelse sker enligt överenskommelse mellan fastighetsägare och Alvesta Energi.

Wexnet har ett kabelstråk strax norr om planområdet. Innan planens genomförande bör det verifieras att kabelstråket ligger inom befintlig ledningsrätt.

Tekniska utredningar

Bedömningen är att inga ytterligare tekniska utredningar krävs innan detaljplanens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I samband med upprättade av detaljplanen har markchef Roger Wilsborn, enhetschef teknik Ulf Carlsson, gatuingenjör Jan-Åke Nygren, VA-ingenjör Malena Valtersson, planarkitekt Elinor Bjärnberg samt planchef Patrik Karlsson medverkat.

Alvesta 2018-08-10

Karolina Bjers
Planarkitekt

DETALJPLAN ANTAGEN AV
NÄMNDEN FÖR SAMHÄLLSPLANERING
2018-08-28, § 54

SUSANNE FRANK
NÄMNDSEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2018-09-22