



Detaljplan för
fastigheterna SIESTA 1, 2 och 3
i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING



Aktuellt planområde inom blå markering.



HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

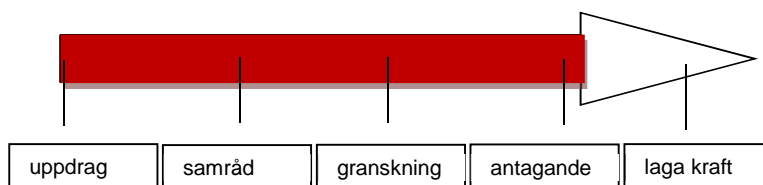
Handlingarna finns även att nå på www.almhult.se. Fastighetsförteckning finns tillgänglig på Miljö- och byggförvaltningen.

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

PLANPROCESSEN

Planförslaget har handlagts med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Planförslaget har tidigare varit utsänt på samråd, och inkomna yttranden har sammanställts och bemöts i en samrådsredogörelse. Planförslaget har reviderats och enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap 18 §) kommunen har därefter låtit det reviderade detaljplaneförslaget granskas under minst tre veckor, 18 feb-18 mars 2015. Under denna tid gavs statliga myndigheter, kommunala förvaltningar, sakägare och andra som berörs åter möjlighet att lämna synpunkter. Ett granskningsutlåtande har sammanställts som redovisar inkomna granskningsyttranden och förvaltningens svar på dessa. Detaljplanen skickas därefter till Miljö- och byggnämnden för godkännande och vidare till Kommunfullmäktige för antagande. Såvida planförslaget inte överklagas vinner det laga kraft ca 5 veckor efter antagandet.





INLEDNING

Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fastighetsägarna till Siesta 1, 2 och 3 att utöka sina fastigheter mot cykelbanan längs Växjövägen. Planen medger ingen utökad byggrätt i jämförelse med gällande detaljplaner.

Bakgrunden till önskemålet om större fastigheter grundar sig framförallt på att ägarna till en av fastigheterna är väldigt trädgårdsintresserade och vill kunna anlägga en större växtsamling. Ur trygghetssynpunkt har det bedömts vara rimligt att ett avstånd på fem meter behålls mellan cykelbanan och de privata fastigheterna. En bedömning har också gjorts, att det ur fastighetsbildningssynpunkt och kvarterssynpunkt är rimligare om samtliga tre fastigheter förflyttar sina gränser.

Plankartan reglerar markanvändningen till bostadsändamål. Man får lov att bygga i en våning, med en maximal byggnadshöjd på 4.4 m. Bostadshuset ska placeras friliggande och minst 4.0 m från grannfastighet. Carport, uthus eller garage kan placeras 2.0 m från grannfastighet. Utfart får inte ske mot Siestavägen. Delar av fastigheterna, närmast Växjövägen, har egenskapen natur. Syftet med detta är att marken även sedan den blivit privat trädgård ska vara vegetationsbevuxen och inte hårdgöras.

Planfakta

Fastigheterna ligger på Lakestigen i Älmhult, vid sjön Möckelns sydligaste del. Fastigheterna har sin baksida mot en cykelväg parallellt med Växjövägen. Det är mot cykelvägen som fastighetsägarna vill utöka respektive fastighetsgräns. Tillsammans utgör fastigheterna idag cirka 3700 m².

Bedömning av miljöpåverkan

Graden av miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska nödvändiga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras. Utifrån bifogad behovsbedömning anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

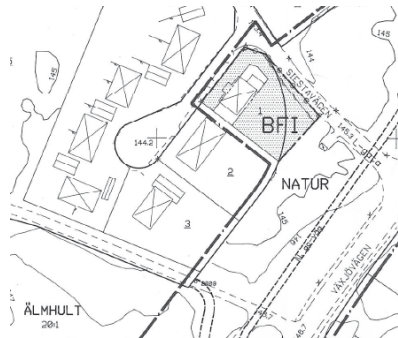
I gällande översiktsplan, antagen 2007-11-28 § 158, är befintliga fastigheter inom ett område utpekade som utbyggda bostadsområden. De föreslagna utökade arealerna ligger inom ett område av riksintresse för friluftsliv.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

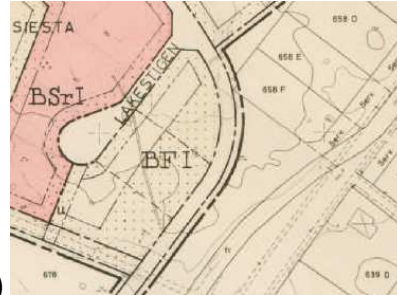
Planområdet berör två gällande detaljplaner. För fastigheten Siesta 1 gäller *Detaljplan för GC-tunnel – söder Siestavägen* antagen den 26 augusti år 1996. Där anges marken nedanför samtliga tre fastigheter som naturområde och Siesta 1 är planlagt som fristående bostadshus i en våning med tillåtelse för ett uthus. För fastigheterna Siesta 2 och 3 gäller *Förslag till ändring och utvidgning av*



byggnadsplanen för STG. 678 m.fl. antagen den 20 december år 1976. Siesta 2 och 3 är planlagda som område för bostadsändamål med fristående hus.



D66)



F47)

Gällande detaljplan, D66, för Siesta 1 och intilliggande naturmark. Gällande detaljplan, F47, för Siesta 2 och 3.

Kommunala beslut

Fastighetsägarna till Siesta 1, 2 och 3 ansökte 2014-06-25 om en detaljplan i syfte att kunna utöka gränserna för respektive fastighet. Miljö- och byggnämnden beslutade 2014-07-01 att ge Miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan med normalt planförfarande.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Överensstämmelse med översiktsplan

Översiktsplanen visar att de föreslagna utökade fastigheterna ligger inom ett område av riksintresse för friluftsliv, men det finns ingen egentlig angivelse kring vilken markanvändning som ansetts vara lämplig. I arbetet med den nya översiktsplanen anges området som blandad bebyggelse.

Befintliga fastigheter

Fastigheterna är bebyggda med vardera ett friliggande hus, i ett plan.

Teknisk försörjning

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Riksintressen, kulturmiljö och strandskydd

Området berörs av riksintresse för friluftsliv som sträcker sig runt hela Möckeln. Utvidgningen av de tre fastigheterna bedöms dock inte medföra någon negativ inverkan på friluftslivet. Även redan utbyggd mark ligger inom riksintresset för friluftsliv, varför detta inte borde vara ett hinder för att utöka fastighetsgränserna. Området berörs inte av strandskydd.

Gator, trafik och buller

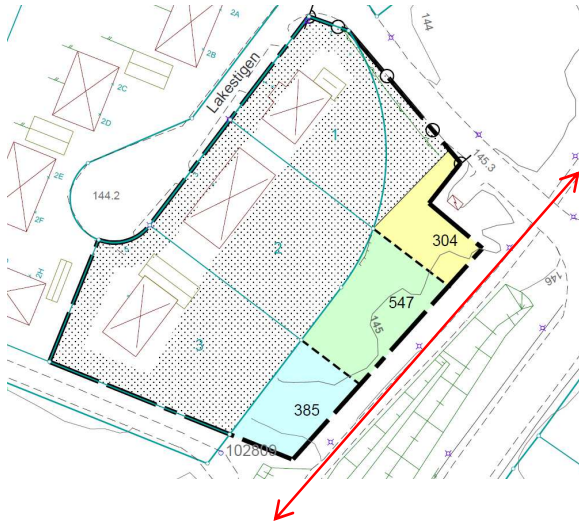
Fastigheterna ligger nära Växjövägen som är en genomfartsled. Byggrätter, och befintliga hus, är placerade mot Lakestigen och det är också från detta håll angöring sker. En vall avskiljer cykelbanan från Växjövägen.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER



Planområdet

Ändringen av gällande detaljplan innebär att allmän platsmark för naturändamål kommer att tas i anspråk av privata fastighetsägare varpå marken inte längre blir tillgänglig för allmänheten. Marken får inte bebyggas och kommer att utgöra kvartersmark, dvs trädgård för bostadsändamål. Delar av den tillkommande trädgårdsmarken har också fått en bestämmelse som anger att marken ska vara natur. Anledningen är att man inte ska anlägga hårdgjorda ytor eller placera byggnader här.



Möjligt tillköp av mark som planändringen avser kunna medge. Befintlig cykelväg markerad som en röd pil.

Den omgivande miljön

Mot cykelvägen behålls en fem meter bred remsa av naturmark. Denna remsa behålls av två skäl, dels för att säkerställa att denna korridor ännu kan fungera som spridningskorridor ur ett ekologiskt perspektiv, men också för att framtida eventuella plank eller avgränsningar i fastighetsgräns inte ska komma allt för nära cykelvägen och på så sätt göra att den upplevs allt för otrygg och inklämd intill bilvägen.

Avståndet mellan ny fastighetsgräns och befintlig nätstation är tre meter. Inom 5 meter från transformatorstationen får det inte finnas brännbara byggnadsdelar och brännbart upplag får inte heller finnas.

Gator, trafik och buller

Förslaget innefattar ingen ändring som kan komma att påverka befintliga gator, trafik eller bullernivåer.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömningen, se nedan, har resulterat i att planförslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom området enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskilt arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktning eller dylikt ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.



Miljö kvalitetsnormer och dagvatten

Planen medger inga nya byggrätter utan överför endast tidigare byggrätt. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids inte i Älmhults kommun. Planen anses inte påverka detta negativt. Planen bedöms inte heller påverka miljö kvalitetsnormer för vatten. Planen innebär att naturmark blir trädgård. Delar av den tillkommande trädgårdsmarken ska vara natur och inte hårdgöras, vilket gör att dagvatten kan infiltrera på samma sätt som idag.

Radon

Planområdet är ett låg-/ normalriskområde vad gäller radon.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar enligt länsstyrelsens karta 2012-10-09.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska, tekniska och ekonomiska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom tekniska förvaltningen för att tillsammans med respektive fastighetsägare hantera frågan om markköp och fastighetsbildning.

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark.

Respektive fastighetsägare ansvarar också för den kostnad som respektive markköp och fastighetsbildning medför. Utöver mark- och lantmäterikostnad tillkommer också en ökad va-nyttighetskostnad.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, tele-, opto- eller elledningar bekostas av respektive fastighetsägare.

Om arkeologiska fynd påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (KML) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelningsbestämmelser.

Konsekvenser för de olika fastigheterna inom planområdet:

- Älmhult 20:1, ca 1511 m² naturmark regleras och säljs från denna fastighet till intilliggande fastigheter Siesta 1, 2 och 3. Fastighetsreglering ansöks av kommunen men bekostas av respektive ägare till fastigheterna Siesta 1, 2 och 3.
- Siesta 1. Mark, ca 579 m², tillförs fastigheten från fastigheten Älmhult 20:1. Markköp och fastighetsbildning samordnas av kommunen men bekostas av fastighetsägare till Siesta 1. Av detta är det ca 304 m² som planläggs nu. Övriga 275 m² har redan tidigare (i detaljplan D66, se ovan) planlagts som bostadsändamål, men fastighetsregleringen har inte genomförts.



- Siesta 2. Mark, ca 547 m², tillförs fastigheten från fastigheten Älmhult 20:1. Markköp och fastighetsbildning samordnas av kommunen men bekostas av fastighetsägare till Siesta 2.
- Siesta 3. Mark, ca 385 m², tillförs fastigheten från fastigheten Älmhult 20:1. Markköp och fastighetsbildning samordnas av kommunen men bekostas av fastighetsägare till Siesta 3.

Konsekvenser / Part	Kommunen; Älmhult 20:1	Siesta 1	Siesta 2	Siesta 3
Organisatoriska	Upprättar detaljplanen.	-	-	-
Fastighetsrättsliga	Avstår mark	Erhåller mark	Erhåller mark	Erhåller mark
Ekonomiska	Säljer mark från Älmhult 20:1.	Bekostar tillsammans med Siesta 2 och 3 detaljplanen. Bekostar markköp och fastighetsbildning, som även för med sig en ökad va-nyttighetskostnad.	Bekostar tillsammans med Siesta 1 och 3 detaljplanen. Bekostar markköp och fastighetsbildning, som även för med sig en ökad va-nyttighetskostnad.	Bekostar tillsammans med Siesta 1 och 2 detaljplanen. Bekostar markköp och fastighetsbildning, som även för med sig en ökad va-nyttighetskostnad.
Tekniska	-	Byggherre på egen mark.	Byggherre på egen mark.	Byggherre på egen mark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE

Nicole Henriksdotter, projektanställd planarkitekt, och Christina Selin-Flink, karttekniker, har medverkat i framställandet av planhandlingarna.

Carina Tenngart Ivarsson, Stadsarkitekt, LAR/MSA

Antagen av kommunfullmäktige 2015-05-25, § 98

LAGA KRAFT 2015-06-23

Behovsbedömning

Detaljplan för Siesta 1, 2 och 3

	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård	x					
Rörligt friluftsliv			x			En liten areal allmän platsmark blir ianspråktagen längs med GC-väg. Friluftslivet bedöms inte bli mindre tillgängligt.
Kulturmiljövård	x					
Naturvårdsintressen						
Naturresevat	x					
Natura 2000	x					
Biotopskydd	x					
Natur						
Kronobergs natur	x					
Ängs- och hagmarksinv.	x					
Våtmarksinventering	x					
Sumpskogsinventering	x					
Nyckelbiotopsinventering	x					
Växt- och djurliv		x				
Strandskydd						
Påverkan på vatten						
Grundvatten	x					
Ytvatten	x					
Dricksvattentäkt	x					
Dagvatten	x					
Kulturmiljö och landskapsbild						
Fornminnen	x					
Kulturmiljöprogram	x					
Kulturhistorisk miljö	x					
Landskapsbild	x					
Hälsa						
Buller		x				
Föroreningar luft, mark, vatten		x				
Lukt		x				
Radon		x				
Strålning		x				
Kraftledningar		x				
Säkerhet						
Trafik		x				
Explosion		x				
Översvämning		x				
Ras och skred		x				
Trygghet		x				
Miljö						



Miljö kvalitetsnormer		x				Detaljplanen bedöms varken påverka luft eller vatten.
Miljömål		x				
Hållbar utveckling		x				
Kommunens bedömning						
Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.						