

ANTAGANDEHANDLING - ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
KV. ÄLGEN

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
upprättad den 1 februari 2005
reviderad den 10 februari 2005
reviderad den 9 maj 2005

beskrivning
genomförandebeskrivning
särskilt utlåtande
illustration

ANTAGANDEHANDLING - ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

KV. ÄLGEN

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
upprättad den 1 februari 2005
reviderad den 10 februari 2005
reviderad den 9 maj 2005

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Nu gällande detaljplan upprättades 2000 och avsikten var då att det kommunägda bostadsbolaget Älmhultsbostäder AB skulle bebygga området med friliggande småhus för uthyrning eller försäljning. Gällande detaljplan medger att det byggs 5000 m² byggnadsarea i 1, 1 ½ eller 2 plan.

Halva området är utbyggt på detta sätt. Kring en bostadsgata i södra delen har 12 hus uppförts. 9 av dessa är sålda och de 3 östligaste husen, som är avsedda att hyras ut, ägs av Älmhultsbostäder AB. Varje hus innehåller 2 "markbostäder" och är med hänsyn den service som finns på intilliggande Almgården särskilt lämpade för enskilt äldreboende.

Älmhultsbostäder AB har köpt marken "som storkvarter" och ansvarat för utbyggnad av tillfartsgata, tekniska ledningssystem och andra erforderliga anordningar. Gatan liksom tillhörande "allmänna ytor" sköts av Älmhultsbostäder AB.

Det finns just nu stor efterfrågan på tomter för enskilt villabyggnad. Därför har det överenskommit med Älmhultsbostäder AB att kommunen köper tillbaka den oexploaterade marken liksom den utbyggda gatan. Älmhultsbostäder har blivit anvisade ett annat område för att bygga bostäder med hyresrätt.

Älmhults kommun skall enligt förslaget vara huvudman för den allmänna marken inom området. Det föreslås också en uppdelning av gällande byggrätt för redan avstyckade och blivande fastigheter. Det är under nuvarande förhållanden inte helt självklart vilken byggrätt de försålda

fastigheterna (husen) kan göra anspråk på.

Den oexploaterade delen av området planläggs för småhus med äganderätt. Enligt förslaget ges utrymme för 6 villatomter med yta på cirka 1000 - 1450 m². Bostadshusen ska ligga enbart norr om tillfartsgatan (4 stycken) och i områdets östra kant (2 stycken).

Området bedöms attraktivt eftersom det är omgivet av en "uppvuxen miljö" och ligger förhållandevis centralt i samhället med korta avstånd till kommersiell service, skola och daghem.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen enligt 4 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att något riksintresse berörs.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Planförslaget påverkar inte några mellankommunala intressen.

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Förslaget innebär ingen ändrad markanvändning i förhållande till gällande detaljplan – friliggande bostadshus i 1 o 2 plan. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens syfte (gällande detaljplan).

Antalet sakägare är "kanske inte helt begränsat". De närboende i norr är dock medvetna om att området, i gällande detaljplan, är avsett för bostadshus (småhus) såsom utbyggnaden blivit i planområdets södra del.

Utmed Vargstigen gäller det enbart att ange den byggrätt de kan anses vara berättigade till.

Det kan med hänsyn till planens innehåll anses vara en "intern handling". Planförslaget är inte av något större allmänt intresse.

Kraven för enkelt planförfarande anses uppfyllt.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet är beläget i Norregårdsområdet i samhällets nordvästra del. Det gränsar i norr mot bostäder – nybyggda villor, i öster mot naturområde och i väster mot Norregårdsgatan.

Areal Planområdets storlek är cirka 25 000 m².

Markägoförhållanden Hela planområdet, med undantag för de 9 försålda fastigheterna, ägs av Älmhultsbostäder AB.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer Förslaget avviker ej från översiktsplanen - gällande detaljplan.

Gällande planer För planområdet gäller detaljplan antagen av miljö- och byggnämnden 2000-10-23, § 145. Planen har vunnit laga kraft 2000-11-22.

Planprogram Området är tidigare detaljplanelagt för bostadshus – småhus och förslaget innebär inte någon ändrad markanvändning. Det har inte bedömts nödvändigt att upprätta planprogram.

**Miljökonsekvens-
beskrivning
Miljöbalken kap 3 o 4** Förslaget till detaljplan bedöms inte få sådan betydande påverkan på miljön, eller allmänna intressen enligt Miljöbalken kap 3 o 4, att en MKB behöver upprättas.

Kommunala beslut Kommunstyrelsen samt miljö- o byggnämnden har fattat beslut om ändring av detaljplanen för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur Området är bevuxet med blandskog med inslag av björk och andra lövträd. I det planlagda naturområdet öster och sydost om det föreslagna bostadsområdet är vegetationen likartad.

I norr, mellan de planerade tomterna och de bebyggda tomterna på Renvägen, ska det finnas en cirka 16 m bred zon med naturmark. Mellan den nya tillfartsgatan och de bebyggda tomterna på Vargstigen i söder ska det finnas en 10 m bred remsa med naturmark. Dessa

naturområden ska skötas av kommunen.

Markbeskaffenhet

Marken kommer att överlåtas i grovplanerat skick. Det finns en översiktlig markundersökning för området som visar att marken är lämplig för bebyggelse utan extraordinär grundläggning. Vissa tomter kan behöva fyllas upp, intill föreslagen gata, med hänsyn till nivåerna i området.

Fornminnen

Några kända fornminnen finns ej inom området

Bebyggelse

För området föreslås huvudsakligen bostadshus i maximalt två våningar. Avsikten är att medge bebyggelse i 1, 1½ och 2 plan – friliggande villor

I de befintliga markbostäderna, i sydöstra delen, får inredas maximalt två lägenheter per huskropp - typ parhus. De byggnader, som ligger nära servicehuset Almgården, skall utformas så att de är lämpade för enskilt äldreboende (marklägenheter).

Husen skall ha fasader av trä eller puts. Taken skall vara sadeltak alternativt pulpettak. Bestämmelser om husens utformning finns på plankartan.

Bebyggelsen skall planeras så att avståndet mellan carportar-garage och tillfartsgata blir minst 6 m. För den nya gatan är förgårdsmarken 6 meter.

Vid Vargstigen är bostadshusen redan byggda 4 m från gatan – därför är förgårdsmarken här föreslagen till 4 m. Dock är garagen byggda 6 meter från gatan – så att en bil kan ställas upp framför garageportarna.

Exploatering

Husen utmed den nya föreslagna gatan får en byggrätt om 300 m². Detta bedöms som rimligt med hänsyn till senare års erfarenheter av enplanshus – ytan inkluderar garage förråd etc.

De uppförda och sålda husen vid Vargstigen har mindre tomter än de som föreslås utmed den nya gatan. Husen är också "måttligt stora" - cirka 150 m² byggd yta inklusive sidobyggnad. Här föreslås en byggrätt om 250 m² – vilket ger vissa utbyggnadsmöjligheter.

För området i sydost, marklägenheterna för uthyrning - 6 lägenheter, föreslås en byggrätt om 900 m² byggnadsarea. Detta ger också tillbyggnadsmöjligheter.

Skyddsrum

Skyddsrumskyldighet föreligger ej.

Gator och trafik

Området trafikmatas från Norregårdsgatan som är utbyggd med gång- och cykelbana på den östra sidan.

Inom det planerade bostadsområdet ska det uppföras en 6 m bred tillfartsgata. Gatans begränsade bredd medför att det blir parkeringsförbud på dess norra sida.

Gata och vändplatser skall också utformas med tanke på servicefordon - vändmöjligheter. I vändplatsernas mittdel bör finnas något "underhållsfritt arrangemang" - i avsikt att minska intrycket av stora asfaltytor. Så är den utbyggda Vargstigen utformad.

Söder om de båda östliga tomterna ska det uppföras en gång- och cykelväg som ansluter den planerade tillfartsgatan med en befintlig gång- och cykelväg i öster.

Parkering och tillfarter

I förslaget finns utfartsförbud mot Norregårdsgatan.

Vid bostäderna skall finnas plats för uppställning av bilar – fritt eller som carport/garage. Parkeringsplatser skall finnas för såväl boende som besökande. Redovisning skall ske på markplaneringsritning i samband med bygglovansökan.

Teknisk försörjning

Vargstigen är utbyggd med ett ledningssystem som skall övertas av Älmhults kommun.

Vatten- och spillvattenledningar för den nya gatan kan anslutas till befintligt ledningssystem i Norregårdsgatan.

Dagvatten

Kommunala dagvattenledningar finns i angränsande gata (Norregårdsgatan) för det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt på tomtmark.

Ledningarna är i första hand avsedda för dagvatten från gator och från dräneringsledningar runt byggnaderna. Strävan skall vara att belasta dessa ledningar så lite som möjligt.

Dagvatten från bostadsgatorna bör om möjligt omhändertas i genomsläppliga markytor utmed gatorna.

Allt dagvatten från tak och tomtmark skall, där det är möjligt, omhändertas och avledas till planterade ytor inom tomtmark. Dagvatten som inte kan infiltreras på genomsläppliga ytor ska successivt avledas till det kommunala dagvattennätet.

Det är viktigt att markplaneringen ordnas så att det blir fall från hus och hårdgjorda ytor mot gräsmattor och planteringar. Plan för dagvattenhanteringen skall redovisas i bygglovansökan.

I naturområdet norr om de blivande tomterna kommer att läggas dräneringsledning efter behov. Ledningsläggning kommer i mesta möjliga mån att anpassas till befintlig växtlighet.

Sophantering

Till husen inom området skall finnas utrymmen i markplanet som medger fullständig sortering av sopor.

Uppvärmning

De nya husen skall anslutas till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

**MEDVERKANDE
KONSULT**

Bengt Gunnarsson 070-53 31363

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Ylva Pershaf 0476-55184
Christina Selin-Flink 0476-55154
Johan Håkansson 0476-55276

Älmhult den 1 februari 2005

Älmhult den 10 februari

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt

Älmhult den 9 maj 2005

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden 2005-06-13, § 84.
LAGA KRAFT 2005-08-27

Marie-Louise Olsson
MoB sekr

ANTAGANDEHANDLING - ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

KV. ÄLGEN

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
upprättad den 1 februari 2005
reviderad den 10 februari 2005
reviderad den 9 maj 2005

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	maj	2005	Förslaget skickas ut för samråd.
	juni	2005	Samråd klart - särskilt yttrande.
	juni	2005	MoB-nämnden antar förslaget
	juli	2005	Detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid är 15 år.

**Ansvarsfördelning-
huvudmannaskap** Kommunen skall vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering Fastigheten Älgen 1 kommer att utplånas. Gatumark och allmän platsmark ska föras till Majtorp 1:1. Inom kvartersmarken skall tomter avstyckas för försäljning och enskilt byggande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp Avgift för anslutning till kommunens vatten och avloppsanläggning skall utgå enligt gällande taxa för Älmhults kommun.

Markpriser Kommunfullmäktige har beslutat om priser för tomtmark. Beroende på föreslagen markanvändning kan prissättningen variera.

Planläggning Älmhults kommun ansvarar för arbetet avseende ändring av detaljplanen. Kostnaderna fördelas mellan Älmhults kommun och Älmhultsbostäder AB enligt avtal.

AVTAL

Avtal om förvärv av mark, övertagande av utbyggd gata och ledningar mm. skall tecknas mellan Älmhults kommun och Älmhultsbostäder AB.

I avtalet skall också överenskommas om fördelning av kostnader för detaljplanearbetet, som är en förutsättning för att kommunen skall kunna bli huvudman för den allmänna marken. Detaljplanen är också nödvändig för att bestämma vilka byggrätter de försålda fastigheterna skall tilldelas.

**MEDVERKANDE
KONSULT**

Bengt Gunnarsson 070-53 31363

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN**

Ylva Pershaf 0476-55184
Christina Selin-Flink 0476-55154
Johan Håkansson 0476-55276

Älmhult den 1 februari 2005

Älmhult den 10 februari

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt

Älmhult den 9 maj 2005

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt

Antagen av miljö- och byggnämnden
2005-06-13, § 84.

LAGA KRAFT 2005-08-27

Marie-Louise Olsson
MoB sekr

ANTAGANDEHANDLING- ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för KV. ÄLGEN

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
upprättad den 1 februari 2005
reviderad den 10 februari 2005
reviderad den 9 maj 2005

SÄRSKILT UTLÅTANDE

SAMRÅD

Förslag, daterat den 1 februari och reviderat den 10 februari, har tidigare varit ute för samråd. I anledning av då inkomna synpunkter inbjöds de berörda sakägarna till ett "informellt" möte där fastighetsägarnas synpunkter diskuterades liksom alternativa lösningar till hur planområdet kunde bebyggas.

Efter mötet har förslaget reviderats och antalet tomter inom området har minskats från 10 till 6. Mot angränsande kvarter i söder och norr föreslås grönzoner i varierande bredd.

Förslaget, som reviderats den 9 maj 2005, har under tiden 2005-05-09--2005-06-07, varit utskickat för samråd till:

Tekniska kontoret
Miljöavdelningen

Kommunstyrelsen
Kanslienheten
Räddningschefen

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Växjö

Sydkraft AB
Telia Sonera AB
Markägare enligt markägarförteckning
Hyresgästförening

INKOMNA SYNPUNKTER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen uppmärksammar på att parkeringsförbud inte regleras i detaljplan utan kräver särskilt beslut av kommunens trafiknämnd.

Ställningstagande

Påpekandet är riktigt och det är inte avsikten att reglera parkeringen i planen. Det är mer en förklaring till varför gatan är så smal att den inte medger parkering. Detta kommer att beslutas av trafiknämnden när förslaget vinner laga kraft

Skrivelsen föranleder ingen ändring av förslaget.

Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.

KOMMUNSTYRELSEN KOMMUNCHEFEN TEKNISKE CHEFEN

Kommunchefen och tekniske chefen har inget att erinra mot förslaget.

Kommunstyrelsen föreslår att skrivningen under rubriken "Uppvärmning" ändras till: "De nya husen skall anslutas till fjärrvärmenätet" i stället för att "det skall undersökas när området projekteras".

Ställningstagande

Beskrivningen ändras enligt kommunstyrelsens förslag. Detta är en redaktionell ändring och erfordrar inget nytt samråd eller godkännande från någon berörd sakägare.

SYDKRAFT AB

Sydkraft har tidigare yttrat sig i ärendet och hänvisar till då redovisade lägen för högspänningskablar.

Ingen erinran om befintliga kablar kan ligga kvar i sina nuvarande sträckningar.

Eventuella kostnader för flyttning skall betalas av den som så begär.

Ställningstagande

Ledningarna ligger i befintlig gång- och cykelväg och kommer att ligga kvar i sina nuvarande sträckningar.

ÄLGEN 7, 8, 9, 10, 11 och 12 – BERÖRDA FASTIGHETSÄGARE

Vi uppskattar det informella mötet där vi fick möjlighet att framföra våra synpunkter. Dock upplever vi inte att det reviderade förslaget till fullo återspeglar den diskussion som fördes.

Likställighetsprincipen bör gälla. Norr om Renvägen skapades ett 20 meter brett grönområde samt ett avstånd mellan husen om ca 50 meter. Samma förhållanden ska gälla mellan Järvstigen och Renvägen.

Hur skall återplanteringen ske i det kommunala grönområdet, typ av växtlighet och tidplan?

I planförslaget finns en skillnad mellan kartan och texten i beskrivningen gällande grönområdets bredd söder om Älgen 7 och Älgen 8. Vi förutsätter att samma antal meter skall gälla samtliga markägare.

Vi önskar ett klagörande gärna genom vidare muntlig diskussion.

Ställningstagande

Förutsättningarna för utformning av detaljplaner är olika beroende på läget, förhållandena i området, tidigare och gällande planer. I perifera oexploaterade lägen är det ofta lättare att vara generös med grönzonerna intill ny och befintlig bebyggelse.

Det nu aktuella området ligger relativt centralt och idag gäller en plan för bostadsbebyggelse som medger att området bebyggs i sin helhet utan någon grönzon mot kvarteren i norr och söder. Det finns, om planen inte kan ändras på nu föreslaget sätt, inget hinder att denna kan genomföras. När fastighetsägarna köpte sina tomter av kommunen, fanns en gällande plan för kv. Älgen som redovisade planerad bebyggelse.

Utifrån gällande plan har de berörda fastighetsägarna fått en förbättring och också gehör för sina önskemål utifrån det ursprungliga förslaget.

Någon "likställighetsprincip" finns inte och kan inte åberopas – det är förutsättningarna i varje enskilt fall som måste vara utgångspunkt för hur en plan formas. Att planera för mindre än 6 tomter på området, med enkelsidigt utnyttjande av gata, är inte ekonomiskt

försvarbart. Även den nu föreslagna lösningen är oekonomisk jämfört med det ursprungliga förslaget liksom ett genomförande av gällande plan.

Söder om fastigheterna Älgen 10, 11, och 12 är grönzonen 16 meter. Söder om Älgen 7 och 8 varierar grönzonens bredd, som minst är den 12 meter. Vid sydvästra delen av Älgen 8 (mittför den uteplats som inramas av det vinkelbyggda huset) är grönområdet 20 meter fram till vändplatsen. Söder om Älgen 9 varierar grönzonen mellan 16 till 20 meter. Söder om Älgen 7 är grönzonens bredd 12 till 18 meter. Älgen 7 gränsar dessutom till det stora grönområdet i öster. Huset på fastigheten ligger mer än 40 meter från det nya föreslagna kvarteret i söder.

Uppgiften i planbeskrivningen om ett 16 meter brett grönområde kan med hänsyn till ovanstående inte anses vara vilseledande.

Skrivelsen har diskuterats med kommunstyrelsen som anser att sakägarnas önskemål har tillgodosetts på ett bra och helt tillräckligt sätt. Att minska kvartersmarken ytterligare inom området, till förmån för grönzonerna, anser man inte försvarligt. Ökar man grönzonens bredd är det svårt att få tillräckligt djup på bostadstomterna.

Frågorna om dränering och plantering av grönzonerna kommenteras i skrivelse från tekniska kontoret som utgör bilaga till yttrandet.

Skrivelsen föranleder ingen ändring av förslaget

FÖRSLAG

Förslagets beskrivning ändras vad avser skrivningen om att husen skall anslutas till fjärrvärme. Detta är att betrakta som en redaktionell ändring

Miljö och byggnämnden godkänner och antar förslaget.

Älmhult den 13 juni 2005

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt