Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

TORPABACKEN

ALVESTA KOMMUN

UPPRÄTTAD 1995-02-15

MÄTKLASS: III

KOORDINATSYSTEM: 2,5 gon V 63:14 reg 6

HÖJDSYSTEM: RH 70

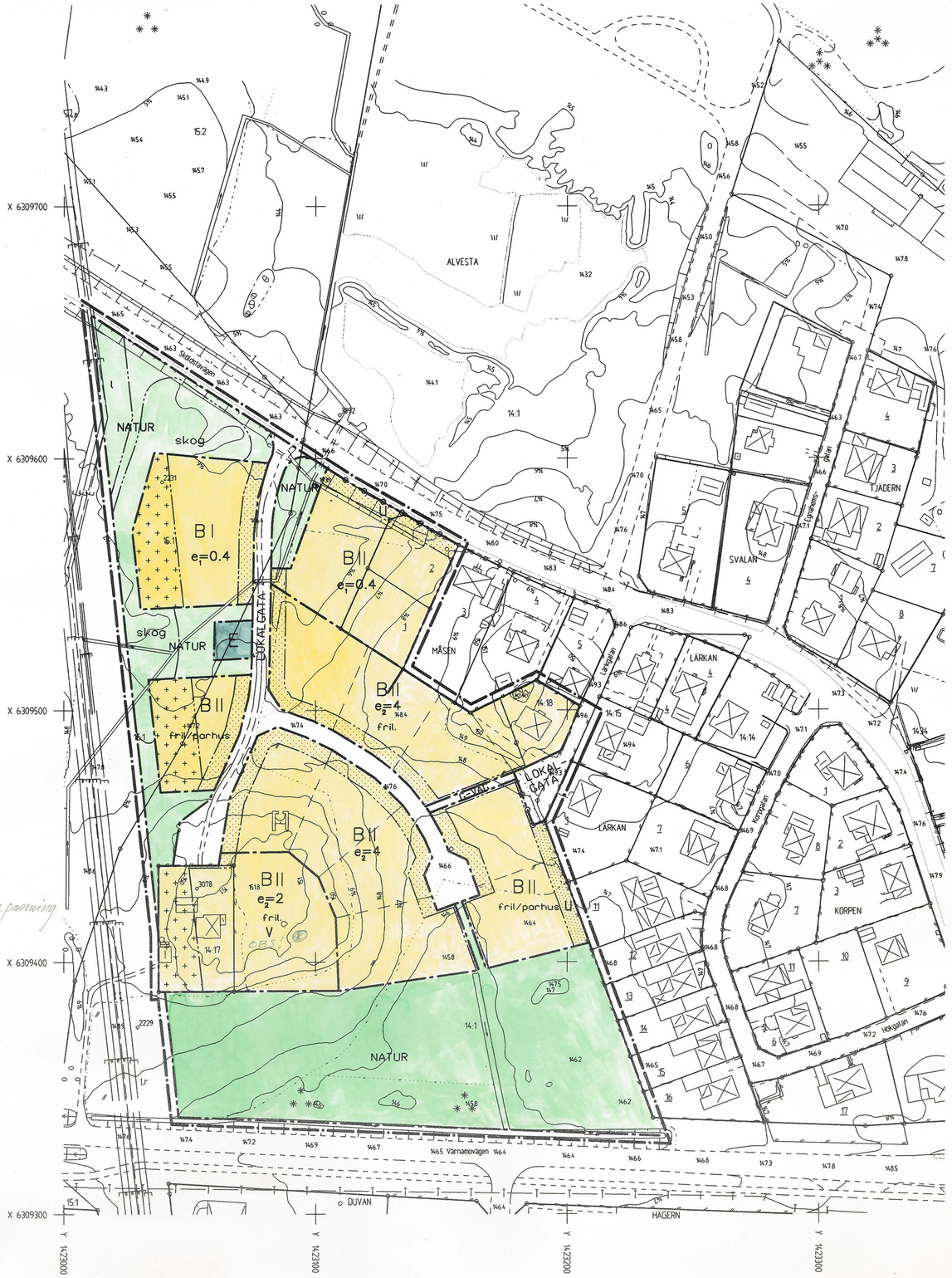
GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV
PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE

ALVESTA KOMMUN

BERTIL PETTERSSON
MÄTNINGSCHEF

Beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Serv — Servitutsområde
- BÅGEN — Kvartersnamn
- 2 — Registernummer för fastighet
- VEGBY 6:14 — Traktnamn och registernummer för fastighet
- s — Samfällighet
- Lr — Ledningsrätt
- ga 12 — Registernummer för gemensamhetsanläggning
- Byggnader (huslivet)
- Byggnader (takkonturen)
- Skarmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Väg
- Stänt
- Dike
- Strandlinje
- Järnvägsspår
- Brunn, källa
- Fornlämning
- Elledning ovan mark
- Elledning i mark
- Teledning
- 0.0 — Avvägd höjd
- 0.0 — Fastställd gatuhöjd enl detaljplan
- Nivåkurva



SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M

(X) viktigt med anpassning till bef. mo. Hilet 1-plans

DETALJPLAN FÖR

TORPABACKEN I

ALVESTA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

UPPRÄTTAD 1995-03-21

BO SVENSSON
PLANERARE

BIRGITTA KARLSSON
TEKNIKER

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området om inte annat anges. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gränslinje belägen 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- LOKALGATA — Gata för lokaltrafik
- NATUR — Naturområde
- G-VÄG — Gångväg

Kvartersmark

- B — Bostäder
- E — Pumpstation och sophantering

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1=0.4 — Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
- e_2=3 — Största antalet tomter

BEGRÄNSNINGAR I MARKENS BEBYGGANDE

- Mark som ej får bebyggas
- Mark som endast får bebyggas med uthus och garage
- l — Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning
- u — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledn.

MARKENS ANORDNANDE

- skog — Skogsdungen skall bevaras
- Utfartsförbud

PLANFÖRSLAGET ANTAGET AV KOMMUNFULLMÄKTIGE I ALVESTA KOMMUN 1995-05-30, § 51

BARBRO HOLM
KOMMUNFULLMÄKTIGES SEKR

UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 1995-07-04.

- II — Högsta antal våningar
- fril. — Endast friliggande hus
- fril/parhus — Endast friliggande hus eller parhus
- V — Tillkommande bebyggelse anpassas med avseende på stil och fasadmatr. till ursprunglig bebyggelse

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden skall vara 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Fastighetsplan som fastställdes 1957-05-31 upphävs för Måsen 1,2 o 6

DETALJPLAN FÖR
TORPABACKEN I
ALVESTA SAMHÄLLE
KRONOBERGS LÄN

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Planhandlingen utgörs av plankarta, grundkarta, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse samt denna planbeskrivning.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra utbyggnad av bostadsbebyggelse inom Torpabacksområdet.

Området är välbeläget med bl a centrum, Hagaparken, närbutik, LMH-skola, sim- och sporthall på bekvämt avstånd.

Syftet med planen är dels att möjliggöra att ett gruppboende kan byggas och dels att komplettera kommunens tomtreserv med styckhustomter av något större storlek än vad som kan erbjudas idag (minst 1000 m^2).

Planförslaget innehåller två tomter för flerbostadshus i planområdets norra del och område för villabebyggelse i områdets mellersta del. Områdets södra del närmast Värnamovägen utgörs av ett naturområde som också fungerar som skyddszon mot trafikbuller mm.

PLAN- OCH PROJEKTFÖRUTSÄTTNINGAR

Avgränsning

Planområdet begränsas av Sköldstavägen i norr, Värnamovägen i söder, kraftledningsgatan i väster och kv Måsen och Lärkan i öster.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 4.3 ha.

Ägoförhållanden

Hela planområdet ägs av Alvesta kommun med undantag av Alvesta 14:17 som utgör den permanentbebodda fastigheten i planområdets västra kant och Alvesta 14:18 utgör en villafastighet inom kv Måsen.

Tidigare ställnings-taganden

Trots att tätortsbebyggelsen under 60- och 70-talen kommit att utbreda sig betydligt längre västerut har planområdet kommit att förbli oexploaterat. Svårigheten att försörja området med VA utan att tillgripa pumpning kan ha bidragit till detta.

I områdesplanen från 1986 för Alvesta tätort anges att området skall användas för bostäder och kolonilotter. I denna områdesplan anges också att Sköldstavägen skall anslutas till Värnamovägen i ett nytt läge genom en ny dragning väster om kraftledningen och plan-området.

Huvuddelen av området är inte detaljplanelagt tidigare, men planområdet berör till viss del två gällande detaljplaner som fastställdes 1947-03-14 och 1967-02-27. För kv Måsen finns en gällande tomtindelning (fastighetsplan) fastställd 1957-05-31, som delvis berörs av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Inom området varierar vegetation, topografi, mark- och vegetationsförhållanderna relativt kraftigt.

En grusväg går genom området från Sköldstavägen fram till torpet. Runt torpet i områdets västra del återfinns ett relativt markerat höjdparti med en lövskogsdominerad dunge och storblockig terräng.

I områdets norra del återfinns i väster en blandskog som domineras av triviala lövträd. Området är blockrikt. Väster härom i kraft-ledningsgatans norra del återfinns en enebacke. Öster om grusvägen stiger marken relativt kraftigt och området är bevuxet med björksly.

Planområdets sydöstra del närmast Värnamovägen utgörs av ett låglänt torvområde bevuxet med björksly.

Resterande del av planområdet utgörs av tidigare odlingsmark. Slåtter har förekommit under senare år. En del av denna mark används idag även som kolonilotter. De flesta av dessa lotter är emellertid i mycket dålig hävd.

Två stora granar och en större ek längs vägen till torpet utgör ett par väl markerade solitärträd inom området.

Genom områdets nordvästra del leder ett dikessystem som avvattnas i norr genom en trumma under Sköldstavägen. I svackan i områdets sydöstra del återfinns ett dike som leds in i en dagvattenkulvert alldeles utanför planområdet.

Delar av blandskogen i nordväst bibehålls dels som en skyddsskärm mot Sköldstavägen och dels som en skogsridå mot kraftledning och kraftledningsgata.

Även det befintliga systemet med öppna diken bibehålls till stor del. Detta ger ökad omväxling i området och utgör en naturlig anledning till avbrott av kvartersområdena. Samtidigt undantas de mest låglänta områdena från bebyggelse.

Kolonilotterna flyttas från området. Mindre kolonilottsområden finns utspridda på ett flertal platser inom Alvesta tätort. Inget av dessa områden är emellertid ordentligt reglerat och inom planområdet präglas flertalet av lotterna av dålig hävd. Ett större koloniområde bör planläggas och mera permanent anordnas på annan plats.

Trädridån i områdets södra del bibehålls som ett skydd mot Värnamovägen.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom området. Denna visar att normal grundläggning kan tillämpas inom nästan hela planområdet. I områdets sydöstra del är grundläggningsförhållanderna emellertid svåra och området bör med fördel undantas från bebyggelse.

Fornlämningar

På höjdkullen öster om torpet återfinns grunden av ytterligare ett torp som revs på 1960-talet. Norr därom finns grunderna av två ladugårdar som varit knutna till de båda torpen.

På lagaskifteskartan fanns inga byggnader markerade inom området.

Bebyggelse-områden

Inom planområdet återfinns ett äldre torp som bebos permanent och en villa inom kv Måsen.

Planförslaget innehåller två områden för flerbostadshus i planområdets norra del och område för villabebyggelse söder därom.

Inom det nordvästra bebyggelseområdet planeras för närvarande gruppbostäder med ca fyra platser för vuxna utvecklingsstörda.

Det östra bebyggelseområdet för flerbostadshus, beläget intill Sköldstavägen, kräver i sin västra del utfyllnad. Utfart skall ske mot lokalgatan i sydväst.

För att säkerställa karaktären av ett villa-område med stora tomter görs en begränsning av tomtantalet inom två av kvarteren. På kullen närmast torpet skall tillkommande bebyggelse anpassas till ursprunglig bebyggelse med av-seende på byggnadsstil och fasadmaterial.

Friytor

Naturområdet mellan bostadsbebyggelsen och Värnamovägen fungerar som skyddszon. Det är av stor vikt att den befintliga vegetationen behålls.

Det öppna dikessystemet inom planområdets norra del bibehålls som ett naturligt inslag i de delar som behålls som naturmark.

Gator och trafik

Centrum, skolor och andra viktiga målpunkter är till stor del belägna på andra sidan den trafikerade Värnamovägen som nås vis Sköldsta-vägen. Cykelväg finns utbyggd andra sidan Värnamovägen och här finns också busshållplats.

Cykelvägen vid Värnamovägen nås vis Sköldsta-vägen. Även Lärkgatan kan utgöra ett förbindelsealternativ.

Sköldstavägens korsning med Värnamovägen har under senare tid blivit föremål för studier i syfte att höja trafiksäkerheten.

Buller

Trafikbuller alstras främst på Värnamovägen och i viss mån på Sköldstavägen. Trafikbelastningen på dessa vägar är enligt trafikmätningar ut-förda 1990 och 1995 ca 5 000 fordon respektive ca 800 fordon per dygn. En bullerberäkning har genomförts som visar att bullernivån från vägen invid de närmast planerade bostadshusen uppgår till 49 dB ekvivalent ljudnivå. Hänsyn har då inte tagits till reduktion för mellanliggande hinder såsom vegetation mm.

Vid Sköldstavägen är utgångsvärdet vid vägen 55 dB ekvivalent ljudnivå. Av bullerskäl bör ute-platser placeras i ljudskugga på husens söder-sida.

Kraftledning

Planområdet avgränsas i väster av en kraftledningsgata med en 130 och en 50 kV luftledning. Under senare år har inverkan av kraftfält på människors hälsa varit under diskussion. Gällande säkerhetsavstånd till bebyggelse utgår från säkerhet ur brandskyddssynpunkt. Eftersom viss ovisshet råder om inverkan av kraftfält kan en försiktig hållning vara lämplig när det gäller placering av ny bostadsbebyggelse. Av detta skäl anges i kommunens översiktsplan, bl a på rekommendation av miljömedicinska rådet, att ny bostadsbebyggelse ej bör lokaliseras närmare än 100 m från en 400 kW-ledning. Eftersom styrkan i det magnetiska fältet är ungefär lika stort på ca 40 m avstånd till en 130 kW-ledning som 100 m från en 400 kW-ledning tillåter planförslaget ej att ny bostadsbebyggelse uppförs närmare ledningen än ca 40 m.

Eftersom det konstaterats att vegetation reducerar det magnetiska fältets utbredning föreslås också att en ridå av befintlig skog bibehålls. Ledningshavarens krav på trädsäkerhet måste dock beaktas.

Teknisk försörjning

Pumpning av spillvattnet måste tillgripas för att området skall kunna VA-försörjas. En pumpstation lokaliseras till området söder om det planerade gruppboendet. Här bereds också utrymme för gemensam sophantering för området. Öppna diken inom området bibehålls som en del i omhändertagandet av dagvattnet.

Uppvärmning sker med egna anläggningar på respektive fastighet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Se genomförandebeskrivningen

Alvesta 1995-03-21

Bo Svensson
Planerare

Birgitta Karlsson
Tekniker

Planförslaget antaget av Kommunfullmäktige i Alvesta kommun 1995-05-30, §51

Barbro Holm
Kommunfullmäktiges sekr

Beslutet har vunnit laga kraft 1995-07-04.

DETALJPLAN FÖR TORPABACKEN I ALVESTA SAMHÄLLE KRONOBERGS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan och organisatoriska frågor

Planen är till en del direkt projektförberedande. Landstinget planerar att uppföra gruppbostäder med fyra platser för vuxna utvecklingsstörda. Byggstart beräknas till sommaren 1995, vilket förutsätter att detaljplanen kan antas av Kommunfullmäktige i maj 1995.

Ett avtal skall upprättas mellan Alvesta kommun och Landstinget.

Övriga bebyggelseområden är tänkta att ingå i kommunens tomtreserv för en succesiv utbyggnad. Nybyggnadstakten i Alvesta har de senaste åren varit låg. Dessa tomter är emellertid tänkta som ett komplement till befintliga tomter med annorlunda tomtstorlek och läge.

Kommunalteknik

Området bör anslutas till befintlig va-ledning vid Värnamovägen sydöst om planområdet, medan gatuanslutning sker från norr. Detta förhållande gör det lämpligt att bygga ut hela planområdet i ett sammanhang. Några medel har emellertid ännu inte budgeterats för detta. Som ett alternativ kan därför en etapputbyggnad bli aktuell där gata och VA i en första etapp iordningsställs endast för gruppbostadstomten. VA-anslutning sker i så fall inledningsvis mot Sköldstavägen. Ställningstagande över vilket alternativ som väljs tas under våren.

Genom denna planläggning övergår väghållningsansvaret för befintlig utfartsväg från Alvesta 14:17 till Alvesta kommun.

Genomförandetid

Med bakgrund av att den successiva och långsiktiga utbyggnaden som väntas väljs en genomförandetid på 15 år.

Fastighetsrättsliga frågor

Alvesta kommun äger all mark inom planområdet med undantag av Alvesta 14:17 där torpet är beläget ochg Alvesta 14:18 som utgör villan i kv Måsen.

Bebyggelseområdena kommer efterhand att avstyckas till tomter. Två fastigheter är redan bildade enligt gällande plan. Dessa kommer att ombildas genom fastighetsreglering.

För två kvartersområden har ett högsta antal tomter angivits som får bildas inom kvarteret. Detta säkerställer att områdets karaktär verkligen kommer att bli ett generöst område med stora tomter.

Fastighetsplan

För kv Måsen finns en fstighetsplan som vann laga kraft 1957-05-31. Denna upphäves för Måsen 1, 2 och 6 i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnaderna för området har bedömts uppgå till ca 1.3 miljoner kr.

Intäkterna av framtida markförsäljning och anslutningsavgifter har också bedömts till ca 1.3 miljoner enligt nu gällande taxor.

Vid denna beräkning har hänsyn ej tagits till räntekostnader, varför exploateringskalkylen i realiteten kommer att bli kommunalekonomiskt mindre gynnsam.

Tekniska frågor

Under utställningstiden tar kommunstyrelsen ställning till om hela området skall byggas ut i ett sammanhang eller om en etapputbyggnad skall väljas med att iordningsställa gata för norra planområdet i ett första skede.

Alvesta 1995-03-21

Bo Svensson
Planerare

Birgitta Karlsson
Tekniker

Planförslaget antaget av Kommunfullmäktige i Alvesta kommun 1995-05-30, § 51

Barbro Holm
Kommunfullmäktiges sekr

Beslutet har vunnit laga kraft 1995-07-04.