Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

HJORTRONET 1 m.fl.

ALVESTA SAMHÄLLE

ALVESTA KOMMUN

UPPRÄTTAD 2002-11-11

BETECKNINGSSTANDARD HMK-Ka.0

KOORDINATSYSTEM: 2.5 gon V 6:3¼ reg 6

HÖJDSYSTEM: RH 70

GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE

ALVESTA KOMMUN

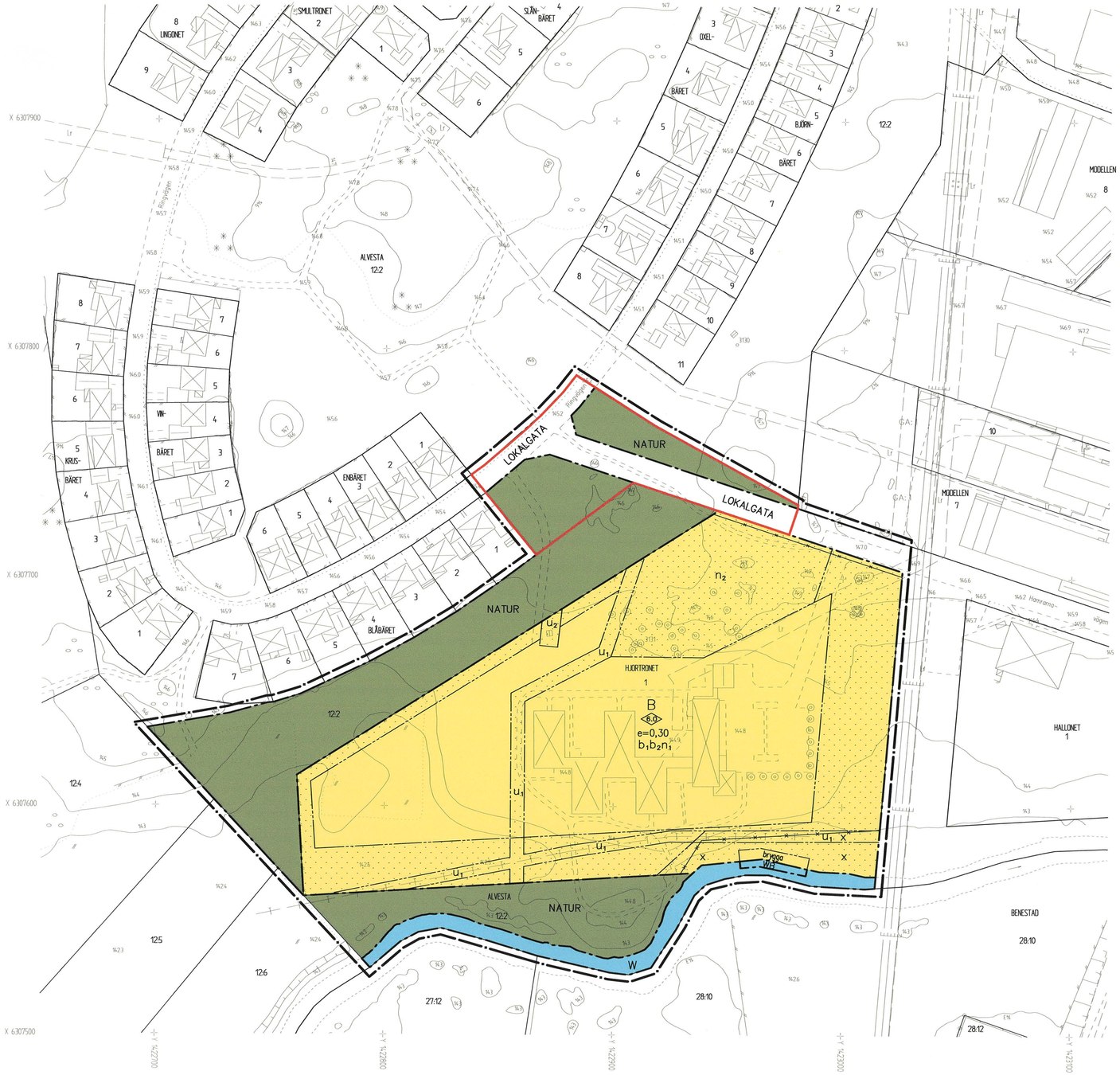
MAGNUS WIGREN
MÄTNINGSCHEF

Beteckningar

- Tomtgräns
- Fastighetsgräns
- Servitutsområde
- BÅGEN 2 VEGBY 6:14 S Ir ga 12 — Kvartersnamn, Registernummer för fastighet, Traktnamn och registernummer för fastighet, Samfällighet, Ledningsrätt, Registernummer för gemensamhetsanläggning
- Byggnader (huskod)
- Byggnader (fakkarturer)
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket, Stenmur, Stödmur, Häck, Vägg, Slänt, Dike
- Strandlinje, Grävningsgräns, Brunn, källa, Fornlämning, Elledning ovan mark, Elledning i mark, Teleledning, Avvägd höjd, Fastställd gränshöjd enl detaljplan, Nivåkurva

SKALA 1:1000

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



PLANFÖRSLAGET ANTAGET AV KOMMUNSTYRELSEN
I ALVESTA KOMMUN 2003-08-12 § 144

BARBRO HOLM
SEKRETERARE I KOMMUNSTYRELSEN

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2003-09-08

DETALJPLAN FÖR
KV HJORTRONET 1 M FL
ALVESTA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

UPPRÄTTAD 2003-06-11

EWA BJERLER
ARKITEKT
ARKITEKTBOLAGET KRONOBERG AB

INGEGERD ANDERSSON
PLANERINGSCHEF
ALVESTA KOMMUN

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 — Lokaltrafik
- NATUR — Naturområde

Kvartersmark

- B — Bostäder

Vattenområden

- W — Öppet vattenområde. Båtar får ej förtöjas invid strandkanten
- WB — Vattenområde där båtar får förtöjas invid strandkanten

UTFORMNINING AV ALLMÄNNA PLATSER

- brygga — Brygga för intilliggande fastighet får anläggas

UTNYTTJANDEGRAD

- e=0,30 — Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark som ej får bebyggas
- u_1 — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- u_2 — Marken ska vara tillgänglig för kommunal pumpstation med tillhörande ledningar
- x — Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

UTFORMNING och UTFÖRANDE

- 8,0 — Högsta byggnadshöjd i meter
- b_1 — Endast källarlösa hus
- b_2 — Innan byggnadsarbeten får påbörjas skall en detaljerad geoteknisk utredning göras
- n_1 — Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten vid framtida markexploatering
- n_2 — Träd får inte fällas utan marklov

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

Befintliga byggnader har byggrätt i dess ursprungliga utförande

ILLUSTRATION

- Gränslinje som utgår

UPPHÄVD TOMTINDELNING

Hjortronet 1 som fastställdes 1967-08-22

- Område som undantagits från fastställelse

Detaljplan för

EKSALEN

KV HJORTRONET 1 M FL
ALVESTA SAMHÄLLE, ALVESTA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- plankarta i skala 1:1000
- illustrationskarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

AllboHus AB har förvärvat fastigheten Hjortronet 1 (allmänt kallat Eksalen) av Landstinget. Byggnaden har tidigare använts som konvalecenthem och på senaste tiden som vandrarhem. AllboHus AB har för avsikt att bygga om huset till lägenheter. Enligt gällande detaljplan får marken endast användas till allmänt ändamål. En planändring behövs för att ge rätt till bostadsändamål.

PLANDATA

Läge
Planområdet är beläget väster om Bländingevägen i södra delen av Alvesta. I norr gränsar området till naturmark och industrifastigheten Modellen 7, i öster till område för högspänningsledning, i söder till Hjortsbergaån (Skaddeån) i sydväst till lantbruksfastigheterna Alvesta 12:4, 12:5 och 12:6 och i nordväst till villafastigheterna Blåbäret 1- Blåbäret 7.

Areal
Planområdet har en areal av ca 5 ha.

Markägoförhållanden
Hjortronet 1 ägs av AllboHus Fastighets AB. Alvesta 12:2 som ingår i naturmarken och den del av Hjortsbergaån som ingår i planförslaget är kommunägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
I gällande översiktsplan för Alvesta samhälle som antogs av kommunfullmäktige 1994-10-25 är föreslaget område avsatt för allmänt ändamål.

Detaljplan
Inom planområdet gäller detaljplan fastställd 1967-03-29. Angränsande detaljplaner är fastställda 1964-03-06 och 1987-03-10.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur
Området sluttar något från norr ned mot ån i söder. Föreslagen naturmark inom planförslaget består av gräsytor, några lövträd samt ängsmark. Närmast Hjortsbergaån växer det lövträd.

Planförslaget medger rätt att anlägga en brygga med plats för ca fem roddbåtar. Bryggan är tänkt att göras som ett enkelt längsgående trädäck i nivå med markplanet och ett á två trappsteg ned till den anordning där båtarna förtöjs. Bryggan kan på så sätt fungera som en anspråkslös sittplats för allmänheten.

Marken närmast byggnaden inom förslagen kvartersmark består av gräsmattor och asfalterade gångar samt en asfalterad parkeringsplats. Vegetationen består av prydnadsbuskar som syren, spirea och vintergröna buskar. Norr om byggnaden finns en kulle där det växer lövträd med några större ekar som bör bevaras. Träden föreslås ligga på mark som inte får bebyggas.

Geotekniska förhållande
Markförhållandena i planområdets västra del kan påverkas av vattenflödet i ån. Den befintliga bebyggelsen ligger på delvis utfylld mark En bild som visar hundraårs- resp. tusenårsflödet har tagits fram vilken läggs till planbeskrivningen. Innan ny bebyggelse tillkommer skall en detaljerad grundundersökning göras. Detta har angetts med en planbestämmelse på plankartan. Källare är inte tillåtet. Den som finns i en av byggnaderna har byggrätt enligt tidigare bygglov.

Markytan bör möjliggöra infiltration av dagvatten när det gäller nyexploatering, detta har angetts med en planbestämmelse, (n).

Vattenområde
I södra delen av planförslaget finns Hjortsbergaån som rinner ut i sjön Salen. Större delen av området planläggs som öppet vattenområde som bör rensas upp kontinuerligt. 5 -6 roddbåtar får förtöjas vid en enkel brygga på anvisad plats inom ett med WB betecknat område.

Bryggan ligger inom kvartersmark men inom den del som skall hållas tillgänglig för allmänheten. Bryggan kan på så sätt erbjuda allmänheten en möjlighet att komma nära vattnet.

Strandskydd
Inom befintlig kvartersmark i kvarteret Hjortronet, finns inget strandskydd men Hjortsbergaån i övrigt omfattas av det generella strandskyddet. Den del som läggs till kvartersmarken omfattas således av strandskydd. Detta bibehålls genom att marken punktprickas vilket innebär att marken inte får bebyggas. Dock kommer området vid förtöjningsplatsen att undantas från strandskydd. Ansökan om upphävande för denna del kommer att inlämnas till länsstyrelsen.

Det anges också med en planbestämmelse (x) att marken skall hållas tillgänglig för allmänheten. Åtgärden för bryggans iordningställande är relativt liten och dess påverkan på biologiska mångfalden är ringa.

Kraftledning
Omedelbart öster om planområdet passerar en kraftledning med 130 kV ledning. Sydkraft har erforderliga rättigheter för denna. Därför gäller särskilda restriktioner för markanvändningen invid ledningen. För anläggningarna gäller även restriktioner enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 1999:5 om avstånd till byggnader m.m. Spänningsförande ledares horisontella avstånd till byggnad eller byggnadsdel skall uppgå till minst 10 meter, men för att säkerställa att miljökvalitetsmålet "Säker strålmiljö" uppnås har en skyddszon om 30 meter från kraftledningen lagts in på plankartan, markerat med punktprickning vilket betyder att marken inte får bebyggas.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Bostäder
Befintlig byggnad i planförslaget är i ett plan med "platt" tak och klädd i gult fasadtegel. Den har, som tidigare nämnts, använts som konvalecenthem.
Avsikten är att den skall byggas om till lägenheter samt förses med sadeltak. På tomten finns också en garagebyggnad. Planförslaget ger även möjlighet till ytterligare bebyggelse där endast källarlösa hus tillåts.

GATOR OCH TRAFIK

Gator
Del av Ringvägen som ingår i planförslaget som LOKALGATA är utbyggd. Den har en bredd som gör det möjligt att komplettera med en gång- och cykelväg. Gatan i norra delen av området är en föreslagen förlängning av Hamrarnavägen som finns i nu gällande plan. Denna LOKALGATA blir då en förbindelse mellan Blädingevägen och Ringvägen. I dag är Hamrarnavägen utbyggd till infarten till Eksalen och en grusväg fortsätter fram till Ringvägen.

Parkering
Parkeringsplatser till lägenheterna avses att lösas på tomtmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp
En pumpstation som tillhör kommunen finns i den nordvästra delen av kvartersmarken. I planförslaget läggs ett u-område ut för pumpstationen som även bör tryggas genom ett servitut.

Kommunala va-ledningar går i nord-sydlig riktning genom kvartersmarken. U-område läggs ur även för dess ledningar som bör tryggas genom servitut.

Värme
Fastigheten värms upp via fjärrvärme. Ledningarna till värmen ansluter norrifrån. Till fjärrvärmeledningen finns ledningsrätt.

Tele
Söder om byggnaden finns en teleledning i mark. För att trygga ledningen föreslås ett u-område.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid
Genomförandetiden för planen är 5 år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Gällande fastighetsplan, antagen 1967-08-22, upphävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av Arkitektbolaget Kronoberg AB med arkitekt Ewa Bjerler som huvudansvarig i samarbete med Elsmarie Gustafsson, plantekniker.
Från kommunens sida har planeringchef Ingegerd Andersson, mätningschef Magnus Wigren, markchef Bertil Petersson och kommunekolog Ingvar Nilsson medverkat.

Arkitektbolaget Kronoberg AB
2003-06-11

Ingegerd Andersson

Ewa Bjerler
Arkitekt

Ingegerd Andersson
Planeringschef

Tillhör kommunstyrelsens
beslut om antagande
2003-08-12 § 144

Barbro Holm
Kommunstyrelsens sekr.

Beslutet har vunnit laga kraft 2003-09-08

Detaljplan för

EKSALEN

KV HJORTRONET 1 M. FL.
ALVESTA SAMHÄLLE, ALVESTA KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handlägges som normalt planförfarande enligt PBL 5 kap 20§.

Tidplan

Samråd över detaljplanen beräknas ske under april/maj 2003 och utställning under juli/augusti. Därefter antas detaljplanen av kommunstyrelsen om inga hinder uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall var fem år räknat från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m m

För detaljplanens genomförande skall följande ändringar i fastighetsindelningen göras genom fastighetsreglering skall ca 1300 m² överförs från fastigheten Alvesta 12:2 till fastigheten Hjortronet 1.
Ledningsrätt skall inrättas för dagvattenledning och pumpstation för spillvatten inom fastigheten Hjortronet 1.

Fastighetsplan

Fastighetsplan finns för fastigheten Hjortronet 1, antagen 1967-08-22. Det nu upprättade förslaget till detaljplan medför en ändrad utformning av fastigheten Hjortronet 1. Fastighetsbildning kan ske utan stöd av ny fastighetsplan, gällande fastighetsplan upphävs i sin helhet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för detaljplanen regleras i avtalet mellan Alvesta kommun och AllboHus Fastighets AB, där bolaget förvärvar den mark som skall tillföras fastigheten Hjortronet 1.

TEKNISKA FRÅGOR

De kommunaltekniska anläggningarna är utbyggda fram till fastigheten Hjortronet 1.
Planområdet genomkosas av en underjordisk teleledning och dagvattenledning. Hänsyn har tagits till detta vid planens upprättande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med markchef Bertil Pettersson

ALVESTA KOMMUN
Kommunledningskontoret 2003-06-11

Ingegerd Andersson
Planeringschef

Tillhör kommunstyrelsens
beslut om antagande
2003-08-12 § 144

Barbro Holm
Kommunstyrelsens sekr.

Beslutet har vunnit laga kraft 2003-09-08

Detaljplan för

EKSALEN,
KV HJORTRONET 1, M. FL.
ALVESTA SAMHÄLLE, ALVESTA KOMMUN

UTLÅTANDE

Detaljplanen har varit utställd under tiden 2003-06-30 – 2003-08-01 enligt plan- och bygglagen 5 kap 23 §, normalt planförfarande. Utställningen har annonserats i ortspressen och ställts ut på biblioteket och i kommunhuset. Samtliga sakägare inom planområdet har fått fullständiga handlingar.

Syftet med detaljplanen är att kunna omvandla de byggnader som tidigare använts som konvalescenthem till hyresbostäder.

De synpunkter som inlämnades under det tidigare samrådet har tillgodosetts och arbetats in i utställningsförslaget.

Under utställningstiden har följande skriftliga meddelanden inlämnats:

Utan erinringar
Värends räddningstjänstförbund
Hyresgästföreningen
Alvesta Energi AB
Polismyndigheten
Sydkraft AB
Allbohus AB
Fastighets AB Corallen
Länstrafiken
Kristin och Bengt Gustafsson, Ringv. 27
Kurt Augustsson, Ringv. 25
Ann-Christin Engström, Ringv. 21
Gösta Petersson, Ringv. 33
Kjell och Birgitta Bengtsson, Lyckegård
Per-Olof Ask, Ringv. 16

Med synpunkter
Länsstyrelsen
Gunvor och Sven Magnusson, Ringv. 29
Per-Olof Grönlund, Ringvägen 23

Länsstyrelsen har lämnat ett yttrande inkommet 2003-07-29. Vid den tidigare samrådsomgången hade länsstyrelsen tre påpekande, som samtliga tillgodosetts och arbetats in i utställningshandlingarna.
I yttrandet över utställningen har länsarkitekten tillagt kompletterande synpunkter som berör den mark som avses tillföras kvarteret Hjortronet i anslutning till den lilla båtplatsen, men ändå förbli allmänt tillgängligt. Länsarkitekten frågar varför den inte förblir naturmark.

När det gäller markförhållandena påpekas att möjligheten till markinfiltration tidvis kommer att vara begränsade genom eventuella höga flöden.

Kommentar. Detta är en praktisk fråga som är kopplad till det skötselansvar som ägaren av fastigheten Hjortronet kommer att ha över båtplatsen. Genom detaljplanens bestämmelser är såväl skyldigheter för markägaren, som rättigheter för allmänheten klarlagda och därför bedöms detta vara ett lämpligt sätt att lösa markfrågan i detta speciella fall.

Möjligheten till markinfiltration kan tidvis vara begränsad. Innan nyexploatering kan ske skall dock en detaljerad grundundersökning göras och då får frågan om i vilken omfattning markinfiltration är möjlig utredas.

Gunvor och Sven Magnusson har i en skrivelse instämplad 2003-07-28 skrivit att de godkänner förslaget men lagt till att man vill ha kvar den befintliga syrenhäcken som finns mellan deras tomt och fastigheten Hjortronet, men nedklippt till 2 meters höjd.

Kommentar. Önskemålen om syrenhäckens höjd överlämnas till Allbohus AB.

Per-Olof Grönlund, har i ett yttrande instämplat 2003-08-04 meddelat att han motsätter sig att det byggs en lokalgata mellan Hamrarnavägen och Ringvägen. Han anser att området bör användas för rekreation i stället för gatumark. Vidare anför han att det kan medföra att ekarna skall fällas.

Kommentar: Eftersom lokalgatan inte blivit utbyggd trots att den planerats redan 1964 kan frågan om eventuellt behov och läge föras in i det pågående arbetet med revidering av örsiktsplanen. Därför bör detaljplanen för lokalgatan med angränsande naturområde från Hamrarnavägen till Ringvägen undantas från infarten till kvarteret Hjortronet.
Ekarna är skyddade med en planbestämmelse.

Sammanfattning
De frågor och synpunkter som noterats har lett till förslag om undantag från fastställelse av en mindre del i anslutning till lokalgatans förlängning. Någon ändring av detaljplanen i övrigt föranleder det inte. Eftersom detta medför att det inte blir någon ändring mot nuvarande förhållande är ändringen att betrakta som redaktionell.

Kommunstyrelsen föreslås därför besluta att anta detaljplanen upprättad 2003-06-11 för kvarteret Hjortronet m.fl. med undantag för lokalgatan och angränsande naturområde, från nuvarande infart till kv. Hjortronet mellan Hamrarnavägen och Ringvägen samt att ge plankontoret i uppdrag att ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet i berörda delar.

Alvesta kommun 2003-08-04
Kommunledningskontoret

Ingegerd Andersson
Planeringschef

Tillhör kommunstyrelsens
beslut om antagande
2003-08-12 § 145

Barbro Holm
Kommunstyrelsens sekr.

Beslutet har vunnit laga kraft 2003-09-08

När det gäller markförhållandena påpekas att möjligheten till markinfiltration tidvis kommer att vara begränsade genom eventuella höga flöden.

Kommentar. Detta är en praktisk fråga som är kopplad till det skötselansvar som ägaren av fastigheten Hjortronet kommer att ha över båtplatsen. Genom detaljplanens bestämmelser är såväl skyldigheter för markägaren, som rättigheter för allmänheten klarlagda och därför bedöms detta vara ett lämpligt sätt att lösa markfrågan i detta speciella fall.

Möjligheten till markinfiltration kan tidvis vara begränsad. Innan nyexploatering kan ske skall dock en detaljerad grundundersökning göras och då får frågan om i vilken omfattning markinfiltration är möjlig utredas.

Gunvor och Sven Magnusson har i en skrivelse instämplad 2003-07-28 skrivit att de godkänner förslaget men lagt till att man vill ha kvar den befintliga syrenhäcken som finns mellan deras tomt och fastigheten Hjortronet, men nedklippt till 2 meters höjd.

Kommentar. Önskemålen om syrenhäckens höjd överlämnas till Allbohus AB.

Per-Olof Grönlund, har i ett yttrande instämplat 2003-08-04 meddelat att han motsätter sig att det byggs en lokalgata mellan Hamrarnavägen och Ringvägen. Han anser att området bör användas för rekreation i stället för gatumark. Vidare anför han att det kan medföra att ekarna skall fällas.

Kommentar: Eftersom lokalgatan inte blivit utbyggd trots att den planerats redan 1964 kan frågan om eventuellt behov och läge föras in i det pågående arbetet med revidering av örsiktsplanen. Därför bör detaljplanen för lokalgatan med angränsande naturområde från Hamrarnavägen till Ringvägen undantas från infarten till kvarteret Hjortronet.
Ekarna är skyddade med en planbestämmelse.

Sammanfattning
De frågor och synpunkter som noterats har lett till förslag om undantag från fastställelse av en mindre del i anslutning till lokalgatans förlängning. Någon ändring av detaljplanen i övrigt föranleder det inte. Eftersom detta medför att det inte blir någon ändring mot nuvarande förhållande är ändringen att betrakta som redaktionell.

Kommunstyrelsen föreslås därför besluta att anta detaljplanen upprättad 2003-06-11 för kvarteret Hjortronet m.fl. med undantag för lokalgatan och angränsande naturområde, från nuvarande infart till kv. Hjortronet mellan Hamrarnavägen och Ringvägen samt att ge plankontoret i uppdrag att ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet i berörda delar.

Alvesta kommun 2003-08-04
Kommunledningskontoret

Ingegerd Andersson
Planeringschef

Tillhör kommunstyrelsens
beslut om antagande
2003-08-12 § 144

Barbro Holm
Kommunstyrelsens sekr.

Beslutet har vunnit laga kraft 2003-09-08