Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

Riksdagsmannen 1 m.fl.

ALVESTA

ALVESTA KOMMUN

UPPRÄTTAD 2007-01-09

BETECKNINGSSTANDARD HMK-Ka.0

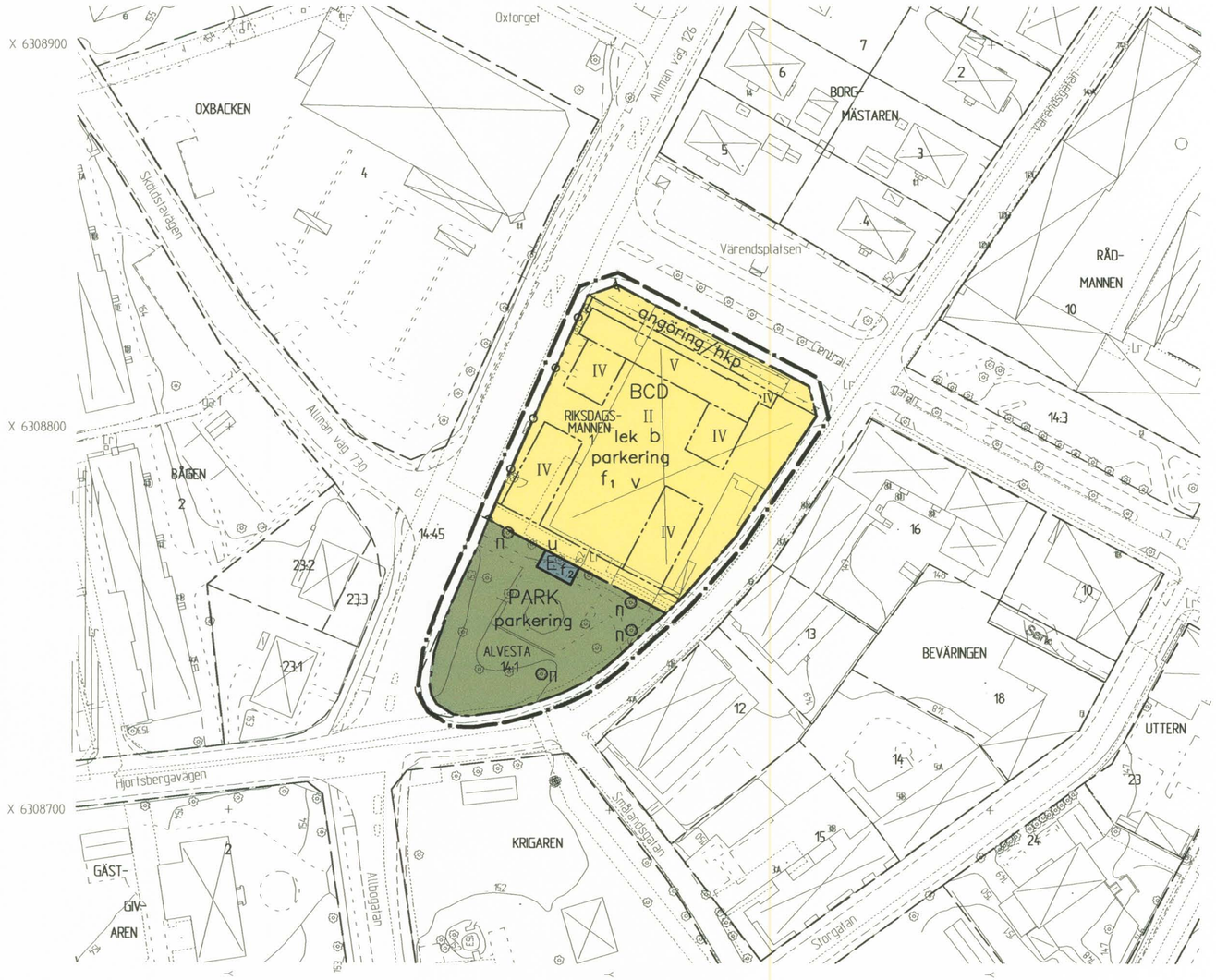
KOORDINATSYSTEM: 2.5 gon V 63:14 reg 6

HÖJDSYSTEM: RH 70

GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE

ALVESTA KOMMUN

MAGNUS WIGREN
MÄTNINGSCHEF



Beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgrans
- 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 (hustivet)
- Byggnader (takkonturen)
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Väg
- Stant
- Dike
- Strandlinje
- Järnvägsspår
- Brunn, källa
- Fornlämning
- Elledning ovan mark
- Elledning i mark
- Teleledning
- 0.0 — Avvägd höjd
- + 0.0 — Fastställd gatuhöjd ent detaljplan
- Nivåkurva

SKALA 1:2000

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

PLANFÖRSLAGET ANTAGET AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
I ALVESTA 2007-03-27 § 26

SVEN MUNCK
KOMMUNFULLMÄKTIGES SEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2007-04-27

DETALJPLAN FÖR

KV. RIKSDAGSMANNEN M.FL.

ALVESTA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

UPPRÄTTAD 2007-01-08

INGEGERD ANDERSSON
PLANERINGSCHEF

MARIA MILTON
PLANERINGSARKITEKT FPR/MSA

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

Allmän platsmark

- PARK — Park

Kvartersmark

- BCD — Bostad, centrum och vårdverksamhet
- E — Teknisk anläggning, transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- parkering — Parkering får anordnas.
- n — Träd skall bevaras.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Utkragande byggnadsdel är tillåten.
- u — Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- angöring/hkp — Körbar angöring till huvudentré ska anordnas och handikapparkering skall finnas.
- lek — Lekplats skall anordnas på bostadsgård.
- parkering — Parkering skall anordnas i källarplan.
- Utfartsförbud

UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- b — Fläktrum får byggas högre än 2 våningar inom område med beteckning II.
- v — Vind får ej inredas.
- II-IV — Lägsta respektive högsta antal våningar
- V — Våning 5 placeras utmed Centralgatan och utföres indragen.
- f_1 — Fasad och fönster ska bullerdämpa till 30 dBA ekvivalentnivå inomhus och 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.
- f_2 — Fasad skall utformas i samma material som huvudbyggnad

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.
Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
Den tomtindelning som fastställdes 19670202 för kv. Riksdagsmannen upphör att gälla.

Detaljplan för
KV RIKSDAGSMANNEN m fl, Alvesta tätort
Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

Handlingar: Plankarta
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Bilaga: Checklista för bedömning av miljöpåverkan
Trafikrapport

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av centrumbyggnad avsedd för vårdcentral, apotek, tandläkare mm samt utbyggnad av ca 40 lägenheter och underjordiska garage i kvarteret Riksdagsmannen i centrala Alvesta.

Planen hanteras enligt normalt planförfarande.



Planerad byggnad, sedd från Allbogatan

PLANDATA

Lägesbestämning — Planområdet ligger i centrala delen av Alvesta tätort och utgörs av fastigheten Riksdagsmannen samt del av Alvesta 14:1. Området avgränsas av Allbogatan i väster, Centralgatan i norr, Värendsgatan i öster och den s.k. Domusparken i söder.

Areal — Områdets areal uppgår till ca 4300 m^2.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kv. Riksdagsmannen ägs av Allbohus och övrig mark är kommunägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt intentionerna i översiktsplan för Alvesta kommun, antagen av kommunfullmäktige 1994-10-25, ingår området i den befintliga tätortsbebyggelsen. Områdesplanen för Alvesta tätort, antagen av kommunfullmäktige 1986-12-16, förutsätter förtätning och bättre markutnyttjande inom tätorten

Detaljplaner

För fastigheten Riksdagsmannen gäller detaljplan A87 som vann laga kraft 1966-11-25.

Angränsande detaljplaner är, för Allbogatan, A172 som vann laga kraft 1994-09-08 och för Domusparken och Värendsgatan, A53 som vann laga kraft 1960-07-20. För Värendsplatsen gäller detaljplan A87.

Program

Planprogram har inte upprättats och anses inte nödvändigt. Utgångspunkter och mål för planen är tillräckligt tydliggjorda genom gällande översiktsplan och områdesplan för tätorten där området ingår i befintlig tätortsbebyggelse. Det är tydligt angivet att bostäder tillskapas genom förnyelse och förtätning och det skall ske ett bättre markutnyttjande inom tätorten. I samrådsförslaget till ny översiktsplan har också markerats att centrumfunktioner och centrumbebyggelse skall utvecklas.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har i beslut 2006-01-24 § 2 beslutat uppdra åt kommunledningskontoret att ta fram en ny detaljplan för kvarteret Riksdagsmannen och att planarbetet ska föregås av planavtal. Kommunstyrelsen har beslutat att bifogade trafikutredning är tillräcklig för denna detaljplan men att fortsatt trafikutredning senare skall ske i en särskild studie med koppling till byggande av resecentrum.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Planen anses enligt bilagd checklista inte leda till någon betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i 6 kap 11 § MB därför kommer ingen miljöbedömning att göras. Påverkan på miljön tas upp i kapitel "Konsekvenser av planförslaget" nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken är till största delen bebyggd idag och i övrigt hårdgjord. Den hårdgjorda marken utgörs av asfalterade parkeringar. Träd och planteringar finns i liten omfattning inom planområdet. I angränsande delar finns en park, Domusparken och plantering i mitten av Centralgatan.

De i illustrationen markerade träden ska sparas för framtiden och skyddas under byggtiden.

Marken sluttar åt sydost och Allbogatan ligger ca 1,5 meter högre i

nivå än Värendsgatan.

Geotekniska förhållanden — Geoteknisk undersökning har ej utförts för detta projekt men bör utföras innan bygglov ges.

Förorenad mark — Inga kända rester av föroreningar finns i området.

Radon — Detaljerade radonmätningar har ej utförts och ska utföras innan bygglov ges.

Fornlämningar — För planområdet har inte arkeologisk utredning genomförts för detta projekt.

Riksintressen — Planen berör inga riksintressen.

Bebyggelse

Byggnader — Inom fastigheten finns idag en byggnad vilken avses att rivas delvis. Sett från Allbogatan ligger den indragen från gatan men i linje med Centralgatan. Byggnaden uppfördes som Domusvaruhus år 1967 i brunt fasadtegel och med platt tak. Idag anses byggnaden inte bevarandevärd. Bedömningen grundar sig på den byggnadsinventering som Smålands museum genomfört 2005.

I dess nordöstra hörn inryms en restaurang som är den del av byggnaden som ska bevaras. Restaurangen har gästentré mot Centralgatan och varumottagning via lastbrygga mot Värendsgatan. På Centralgatan har restaurangen en trottoarservering idag och den ska vara möjlig även i framtiden.

Den nya byggnaden som planeras ska placeras i gatuliv med Allbogatan och något indragen från Centralgatan för att möjliggöra angöringen.

Byggnaden ska genom sin arkitektur tillföra stadsbilden en positiv upplevelse. Detta är av största vikt i och med dess centrala läge. Fasaden ska ägnas stor omsorg eftersom byggnaden under lång tid kommer vara ett landmärke i Alvesta centrum och upplevas iögonfallande.

Hushöjden ska varieras. Den ska uppgå till i huvudsak två våningar men tillåtas gå upp till fyra respektive fem våningar i vissa delar. Den del av byggnaden som tillåts ha fem våningar ska ligga längs Centralgatan och våningen ska utföras indragen från gatan. Byggnadshöjden ska varieras så att ljuset ska nå in i befintliga lägenheter på Värendsgatan även i framtiden. Inom område med byggnadshöjden två våningar tillåtes att fläktrum får byggas högre och detta anges med en planbestämmelse.

Byggnadens två första våningar ska ligga indragna i förhållande till befintlig restaurangbyggnad och mot Centralgatan. De övriga våningarna kommer att kraga ut och ligga i linje med restaurangen så att en två våningar hög arkad skapas längs Centralgatan. Arkaden ska utföras med en så omsorgsfull ljussättning att den ska kännas trygg att passera efter mörkrets inbrott.

Entréer och angöring till byggnaden planeras från Centralgatan.

Vårdcentral, tandläkare, apotek m.m. planeras i första hand till de två första våningarna. Därtill planeras ca 40 lägenheter inrymmas.

Friytor och rekreation

Park

Värendsplatsen och hela Centralgatan ner till järnvägsstationen ska bli föremål för en särskild studie och omgestaltning. Därför ingår de inte i denna plan. Värendsplatsen fungerar som parkering idag men planeras bli ny park som ersättning för de delar av Domusparken som kommer tas i anspråk för en tillfällig parkering.

Delar av Domusparken planeras tas i anspråk för tillfällig parkering. Träd och grönska ska sparas så att den tillfälliga parkeringen uppfattas som grön av hänsyn till befintliga verksamhetsutövare som är grannar på andra sidan Värendsgatan. Träd som ska bevaras i Domusparken ska skyddas under tiden den nya vårdcentralen byggs.

Gator och trafik

Gator

Kv. Riksdagsmannen är omgivet av gator, Allbogatan som Vägverket är huvudman för, samt Centralgatan och Värendsgatan. En trafikutredning har utförts parallellt med planarbetet och delar av denna biläggs denna planbeskrivning. Utredningen har också tagit fram principer och riktlinjer för Alvesta Centrum bl a för Centralgatan och Centralplan vid järnvägsstationen. Kommunstyrelsens beslut om fortsatt trafikutredning innebär att särskild studie ska göras av hela Centralgatan med med koppling till bl a att resecentrum skall byggas. Trafiksituationen skall ses i ett helhetsperspektiv, där frågor om tillfart, angöringar, p-platser, GC-vägar, grönområden m m skall studeras.

Allbogatan trafikeras av ca 8000 fordon per dygn varav 10% tung trafik. Längs Allbogatans östra sida planeras en ny allé planteras.

Längs Centralgatan men på kvartersmark planeras en angöring för besökare till byggnaden samt ett antal längsgående parkeringar på gatumark i gatan som idag.

Angöring

Befintliga verksamheter på Värendsgatan, restaurangen, begravningsbyrån och glasmästeriet får varuleveranser med lastbil så väl 12 som 24 metersbilar. Varutransporter ska fortsatt kunna ske på Värendsgatan. Angöring till vårdcentralen skall ske på kvartersmark och detta anges med en planbestämmelse. Landstingets buss Linnéan skall kunna stanna på gatan framför angöringen.

Parkering

Vårdcentralens angöring planeras ske från Centralgatan medan ambulanstransporter ska kunna ske obehindrat från Värendsgatan. Landstingets buss, Linnéan, ska kunna angöra längs Centralgatan alternativt vid befintlig hållplats på Allbogatan.

Parkeringar för boende planeras till källarvåningen under planerad byggnad. Den kommer att rymma ca 40 platser och ha infart från

Värendsgatan.

Tillfällig parkering för besökare planeras till delar av Domusparken med infart från Värendsgatan. Här kan rymmas ca 30 parkeringsplatser beroende på hur stor del som tas i anspråk. Handikapparkeringar skall finnas på kvartersmark i anslutning till angöringen framför vårdcentralen och detta anges med en planbestämmelse.

Kollektivtrafik

Parkering för anställda inom planerad vårdverksamhet kan komma att ske på intilliggande parkeringsplatser.

Längs Centralgatan och Allbogatan trafikerar Länstrafiken med bussar. På Centralgatan passerar ca 770 bussar/vecka. Hållplatser finns på Allbogatans östra sida och på Centralgatans norra sida idag och hållplatserna planeras ligga kvar. Se bilaga, Trafikutredning.

Teknisk försörjning

Dagvatten — Dagvatten kopplas till kommunens dagvattenledning. Den mellanliggande lägre byggnaden planeras utföras med gröntak som tar upp en del dagvatten.

VA — Vatten och avlopp kopplas till det kommunala VA-nätet.

Transformatorstation — Befintlig transformatorstation flyttas till annan plats inom planområdet och en planbestämmelse, E teknisk anläggning, anger markens användning. Transformatorstationen skall utformas så att de elektromagnetiska fälten håller sig inom ramen för försiktighetsprincipen och så att fasaden harmonierar med huvudbyggnaden. Detta har angivits med en planbestämmelse f, fasad skall utformas i samma material som huvudbyggnad.

Ledningar — I Värendsgatan ligger fjärrvärmeledningar. VA-ledningar korsar Domusparken. Elledningar korsar kvarteret Riksdagsmannen i gränsen mot Domusparken. Ledningarna säkras genom u-områden.

Befintliga störningar och risker

Trafik — Lokaliseringen av vårdcentral mm bedöms skapa marginellt mer trafik på intilliggande gator.

Farligt gods — Inom området finns inga rekommenderade farligt gods leder.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Natur- och kulturvård

Riksintressen/ Kulturmiljö/Visuell miljö/Stadsbild — Planområdet berör inga riksintressen, intressen för natur- eller kulturmiljövård eller lokala intressen för kulturminnesvård. Inte heller berörs någon kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse inom planområdet.

Riksdagsmannagården som ligger söder om utanför området är byggnadsminnesförklarat sedan 1975. Kommunen har för avsikt att

upprätta ny detaljplan för området Riksdagsmannagården så att den blir skyddad även planmässigt. Dess lantliga karaktär skall kunna utläsas även i framtiden. Genom en grön gestaltning av kombinerad park och parkering i Domusparken kommer inte Riksdagsmannagården att påverkas negativt.

Stadsbilden kommer att stärkas i och med att hörnet Allbogatan/Centralgatan bebyggs med en högre bebyggelse än idag. Detta anses positiv för stadsbilden och Alvestas centrum eftersom platsen är relativt odefinierad idag.

Hushållning med mark

Resurser/hushållning med mark

Marken är bebyggd idag och någon jungfrulig mark tas inte i anspråk. Parkmark kommer att tas i anspråk för parkering och skall utformas så att den ges ett grönt intryck och med bibehållande av större karaktärsskapande träd.

Den del av Domusparken som tas i anspråk för parkering planeras ersättas med park på Värendsplatsen. På så sätt tillgodoses invånarnas behov av park, grönska och tätorts-/bostadsnära rekreation.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och riskfaktorer

Den nya bebyggelsen bedöms inte ha betydande miljöpåverkan eller påverka människors hälsa och säkerhet negativt.

Trafiken längs Allbogatan och Centralgatan kan bidra till buller. Dock förväntas trafiken öka endast marginellt som följd av planförslaget. Bullerskyddande åtgärder är föreslagna i planförslaget. Fasader ska uppföras bullerdämpande så att gällande bullerriktlinjer efterföljs.

Miljökvalitetsnormer

Med hjälp av Simair-modellen har beräknats hur planförslaget förhåller sig till miljökvalitétsnormerna med avseende på kvävedioxid och partiklar. Med utgångspunkt från senaste trafikmätning, 8 400 fordon/dygn och planerade förhållanden i kvarteret erhölls årsmedelvärdet 14,4 mikrogram/m^3 luft. Detta är långt under gällande miljökvalitétsnorm 40 mikrogram/m^3 och med marginell skillnad med den gjorda beräkningen vid befintliga förhållanden (11,7 mikrogram/m^3). Beräkningen av mängden partiklar (PM-10) resulterade i värdet 20,9 mikrogram/m^3 luft vilket också är under gällande miljökvalitétsnorm 40 mikrogram/m^3 luft och med marginell skillnad med gjort beräkning vid befintliga förhållanden (20,5 mikrogram/m^3. Värdet överstiger dock den s k övre utvärderingströskeln 14 mikrogram/m^3 luft och ligger strax över delmålet för miljömålet frisk luft (20 mikrogram/m^3). Kommunen fortsätter att bevaka liftkvalitén inom ramen för den samverkan som bedrivs inom Kronobergs luftvårdsförbund. De redovisade beräkningarna innebär att kommunen bedömer att planförslaget inte innebär att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge några kännbara sociala konsekvenser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
Exploatören av vårdcentralen är huvudman för genomförandet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planförslaget har konsultation avseende gestaltningsfrågor skett med Persco AB, arkitekt Agneta Holmqvist samt NP Arkitekter, Claes Persson. Trafikrapporten har tagits fram av Tyréns AB, Per Eneroth. Övriga medverkande har varit markchef Bertil Pettersson, mätningschef Magnus Wigren, teknisk chef Bertil Sandberg, bitr. teknisk chef Bengt Johansson, planeringsingenjör Ingalill Ljungdahl samt representanter för Alvesta Energi.

Alvesta 2007-01-08

Ingegerd Andersson
Planeringschef
Alvesta Kommun

Planförslaget antaget av kommunfullmäktige i Alvesta kommun 2007-03-27 § 26.

Sven Munck
Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-04-27

Detaljplan för

KV RIKSDAGSMANNEN m fl, Alvesta tätort Alvesta kommun, Kronobergs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av centrumbyggnad avsedd för vårdcentral, apotek, tandläkare mm samt utbyggnad av ca 40 lägenheter och underjordiska garage i kvarteret Riksdagsmannen i centrala Alvesta.

Planen hanteras enligt normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd – oktober 2006
Utställning – januari - februari 2006
Antagande – mars 2007

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markfrågor

Planområdet utgörs av fastigheten Riksdagsmannen och det angränsande s k Domusparken.

Fastighetsbildningar

I samband med planens genomförande och med hänsyn till de historiska och kulturella kopplingar som finns med bebyggelsen i kv. Krigaren med dess f.d. Riksdagsmannagård, föreslås fastighetsbeteckningar ändras så, att fastigheten kv. Krigaren, där Riksdagsmannagården ligger, byter namn till kv. Riksdagsmannen. Kvarteret Riksdagsmannen ges då namnet Krigaren.

Planområdet belastas av ledningsrätt avseende ledningar och flyttning av transformatorn inom planområdet kommer att påverka ledningsrätten. Rätten till markområde för transformatorstation och ledningar dit skall tryggas genom ny ledningsrätt.

Gällande tomtindelning för kv Riksdagsmannen upphör att gälla i och med att planen vinner laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal mellan Alvesta kommun och exploatören avseende detaljplaneläggning har upprättats.

Exploatören står för kostnaderna avseende exploatering av kvartersmark.

Kostnader för flyttning av transformatorstation och elledningar regleras genom avtal mellan exploatören och Alvesta Elnät AB.

HUVUDMAN

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Exploatören av vårdcentralen är huvudman för genomförandet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar — Erforderliga undersökningar ska utföras innan exploatering och bekostas av exploatören.

Vegetation — De på plankartan markerade träden ska sparas och noga skyddas under byggtiden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har medverkan skett av markchef Bertil Pettersson och mätningschef Magnus Wigren.

Alvesta 2007-01-08

Ingegerd Andersson
Planeringschef
Alvesta Kommun

Planförslaget antaget av kommunfullmäktige i Alvesta kommun 2007-03-27 § 26.

Sven Munck
Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-04-27