Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

del av Aringsås 15:1 m.fl.

ALVESTA

ALVESTA KOMMUN

UPPRÄTTAD 2008-03-03

BETECKNINGSSTANDARD HMK-Ka.0

KOORDINATSYSTEM: 2,5 gon V 6:3:14 reg 6

HÖJDSYSTEM: RH 70

GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE

ALVESTA KOMMUN

MAGNUS WIGREN
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 (husivet)
- Byggnader (takkonturen)
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Väg
- Stänt
- Dike
- Strandlinje
- Järnvägsspår
- Brunn, källa
- Fornlämning
- Elledning ovan mark
- Elledning i mark
- Teletedning
- 0.0 — Avvägd höjd
- + 0.0 — Fastställd gatuhöjd enl detaljplan
- Nivåkurva

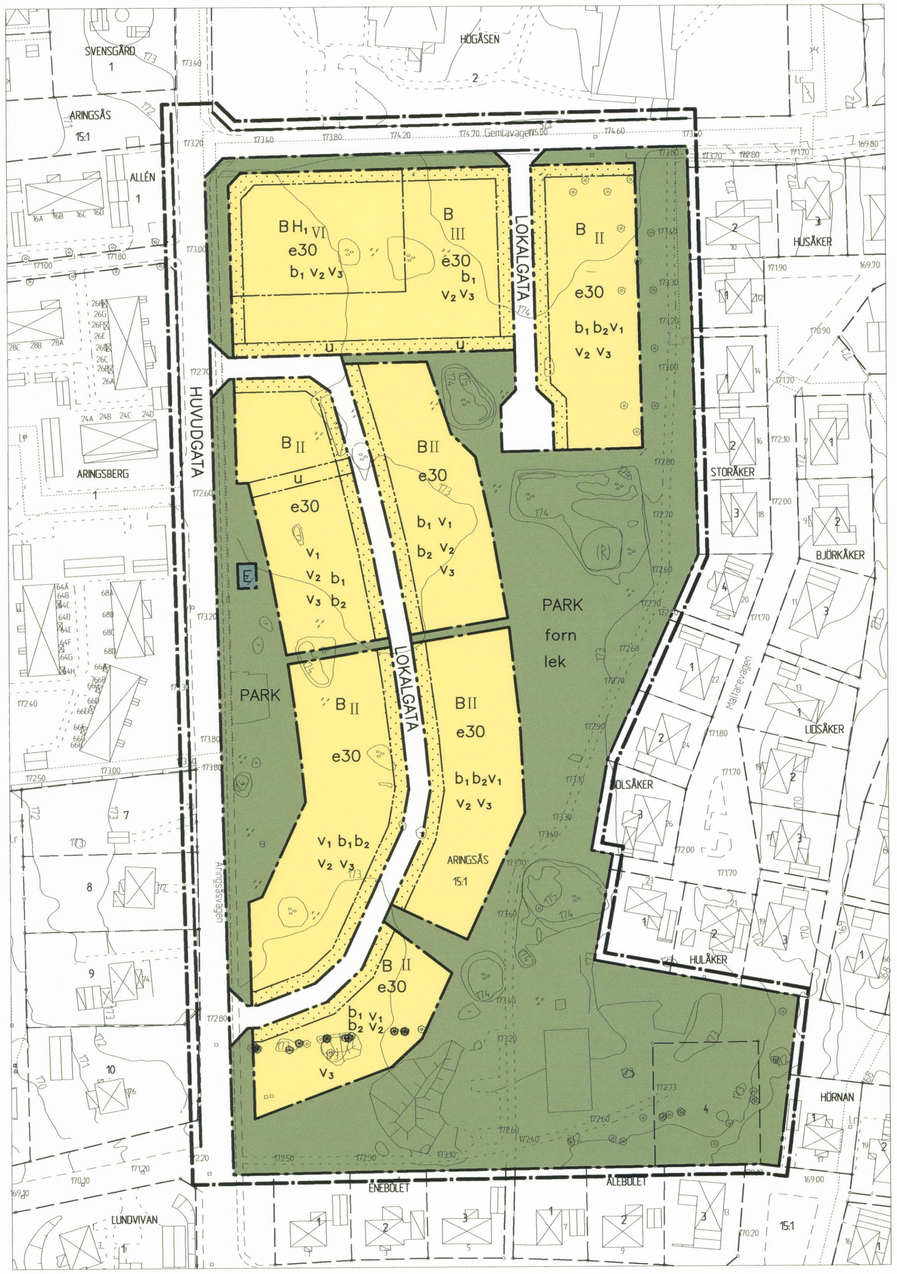
PLANFÖRSLAGET ANTAGET AV NÄMNDEN FÖR SAMHÄLLSPLANERING I ALVESTA KOMMUN 2008-04-29 § 32

EVALIS EINARSSON
NÄMNDENS SEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2008-05-28

SKALA 1:1000

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



DETALJPLAN FÖR
HÖGÅSÄNGEN

ALVESTA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

INGALILL LJUNGDAHL
PLANERINGSINGENJÖR

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

- Linje belägen 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- HUVUDGATA — Gata för trafik mellan olika områden
- LOKALGATA — Gata för lokaltrafik
- PARK — Parkområde

Kvartersmark

- B — Bostäder
- H_1 — Handel får bedrivas i bottenplan
- E — Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- forn — Fornlämningsområde, för området gäller bestämmelser i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd.
- lek — Lekplats skall finnas

UTNYTTJANDEGRAD

- e30 — Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II — Högsta antal våningar
- b_1 — Dagvatten omhändertas lokalt
- b_2 — Källare får ej anordnas
- v_1 — Vind får inte inredas
- v_2 — Huvudbyggnad, inkl. skärmtak över uteplats skall placeras minst 4 meter och garage, carport eller uthus minst 1,5 meter från tomtgräns
- v_3 — Skärmtak över uteplats, även inglasad, på högst 30 m² får uppföras utan bygglov.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Detaljplan för
HÖGÅSÄNGEN, del av Aringsås 15:1 m fl
Alvesta samhälle
Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:
- Denna planbeskrivning med bilaga; Behovsbedömning
- Genomförandebeskrivning
- Översiktskarta
- Plankarta
- Illustration

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Avsikten med detaljplanen är att skapa flexibla förutsättningar för bostadsbebyggelse. Det är stor efterfrågan på villatomter och det är därför viktigt ur allmän synpunkt att tillgodose behovet. Planen ger också förutsättningar för att uppföra marklägenheter/radhus samt flerbostadshus. I del av området ges möjlighet att bedriva handel i mindre skala (servicebutik). Stor del av området blir parkområde där ett fornlämningsområde och lekplatser inryms.

PLANDATA

Planområdets läge

Planområdet är beläget i östra delen av Alvesta samhälle och avgränsas i norr av Gemlavägen utmed Högåsens vårdhem och i väster av Aringsåsvägen vid Aringsbergs bostadsområde. I öster gränsar området till bostäder vid Mältarevägen och i söder till bostäder vid Störjagårdsvägen. Se översiktskarta.

Areal

Områdets areal uppgår till ca 5,6 ha

Markägarförhållanden

Fastigheten Aringsås 15:1 ägs av Alvesta kommun. Fastigheterna Aringsberg 7, 8, 9 och 10 är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1994-10-25, ingår området i tätortsbebyggelsen. Planen stämmer också med kommunens samrådsförslag till ny översiktsplan där området är utpekat som utbyggnadsområde för bostäder.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan A 121 (Gärdesgårdsområdet), lagakraftvunnen 1977-02-14.

Gällande detaljplaner intill planområdet är
A 194 (Högåsen 2 m fl), lagakraftvunnen 2005-04-13
A 126,(Aringsbergsområdet), lagakraftvunnen 1978-08-01
A 146,(N Blommagård), lagakraftvunnen 1988-02-10
A 136, Blommagårdsområdet, lagakraftvunnen 1983-05-19

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Behovsbedömning

Vid upprättandet av detaljplan skall det göras en behovsbedömning som visar om genomförandet av detaljplanen medför betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras som avgränsar vad som skall ingå i en följande miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap §§11-12 miljöbalken.

Detaljplanen är förenlig med miljöbalkens krav om hushållning med naturresurser i kapitel 3 och 4. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte. Miljöfaktorerna har inarbetats i planförslaget och redovisas i denna planbeskrivning. Underlag för ställningstagande redovisas i planbeskrivningens bilaga; Behovsbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består av f d åker- och ängsmark på en flack moränrygg. Ett fornminnesområde är beläget i östra delen av området och denna del av planområdet övergick vid fornminnesinventeringen 1980 till grönområde. Fornlämningsområdet är omgärdat av träd och buskar och med inslag av större stenblock. Äldre träd och buskar i anslutning till fornlämningarna sparas och ger karaktär åt området. I sydöstra delen av området finns rester av en gammal trädgård med flera större träd som också sparas och ingår i grönområdet som skall omfattas av en skötselplan.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena bedöms som goda inom området. På vissa ställen finns berg i dagen men i samband med den arkeologiska utredningen visade det sig att dessa är ganska begränsade. Dock finns det inom vissa tomter berg som påverkar grundläggningssätt. En översiktlig grundundersökning har genomförts av konsult. Denna undersökning ger underlag för den fortsatta exploateringen av området och för bedömningar av bygglov.

Förorenad mark

Det finns inga kända rester av föroreningar i området.

Fornlämningar

Inom området finns tre fornlämningar med synliga begränsningar i området, RAÄ 58:1 stenkammargrav (hällkista) och två rösen RAÄ 58:2 och RAÄ 68. De är skyddade enligt kulturminneslagen.

I en frivillig utredning, som utfördes av Smålands museum i maj 2005, påträffades boplatslämningar väster om nämnda registrerade fornlämningar. Vid utredningen påträffades 47 stolphål, 6 gropar och ett kulturlager samt två odefinierade slaggbitar och två bitar bearbetad kvarts. Vid en förundersökning, utförd av Arkeologicentrum AB, i november 2005 påträffades 28 anläggningar varav 3 härdar och resten osäkra stolphål och störningar/naturbildningar.

Länsstyrelsen bedömde att boplatslämningarna saknar visuella upplevelsevärden. De högre och upplevelsebara visuella värdena, i form av de ovannämnda fornlämningar, ligger öster om det aktuella exploateringsområdet och kommer att ligga kvar i grönområde. Bevarandet av träd vid dessa fornminnen samt borttagande av större stenblock fastläggs i en skötselplan.

Länsstyrelsen har i beslut 2006-05-08 bedömt att det arkeologiska intresset av att spara boplatslämningarna är mindre än det samhälleliga intresset att genomföra den planerade bostadsbyggnationen. Tillstånd lämnades till borttagande av fornlämningar i området med villkor att särskild arkeologisk, s k slutundersökning utfördes. Denna undersökning har genomförts av Arkeologicentrum AB och är dokumenterad i rapporten Härdar från järnålder, Arkeologisk undersökning, RAÄ 127 och 128, 2007.

Fynden har inte visat på några fastare boplatser utan i stället ett antal härdar: detta kan bero på att detta är en plats som besökts många gånger under förhistorien, men med tanke på fyndmängden kanske inte så ofta eller länge. Troligen har den i vissa tider (ca 100 f.Kr. – 500 e.Kr.) utgjort vandrande åkrar, d.v.s. intensivt nyttjande under vissa perioder och därefter övergivna. Vid tiden för storskiftet togs åkermarken troligen i bruk igen. Mellantiden kan ha varit ängsmark eller herdeövervakat betesområde.

Områdena kring fornlämningarna kommer att lyftas fram och tydliggöras som inslag i en bostadsnära park. De stora stenblocken kommer att flyttas bort och karaktärsskapande träd huggs fram i den mån de är placerade så att de inte skadar fornlämningarna.

Åtgärdsplan kommer att tas fram i samråd med länsstyrelsens representanter.

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen förekommer inte.

Bebyggelseområden

Inom området planeras för en blandad bebyggelse, både när det gäller typ av byggnation och upplåtelseform. Idag är hela planområdet obebyggt. Planens intentioner är att den nya bebyggelsen skall anpassas till omgivningen och ha relativt stora tomter.

I gällande detaljplan är stor del av området utlagt som område för bostäder i två våningar, sammanbyggda hus och i den norra delen av området medger den gällande planen handelsändamål.

Planförslaget avser markanvändning byggande av friliggande enbostadshus i stor del av området. Denna kvartersmark ska delas in i tomter av varierande storlek. Byggrätten föreslås bli 30% av fastighetsarean och att byggnader får uppföras i två våningar. En bestämmelse om att källare inte får anordnas föreslås i denna del. Mot lokala gator i området föreslås en 4,5 m meter bred byggnadsfri zon och mot gator med mellanliggande park/gång- och cykelväg föreslås en 4 meter bred zon som inte får bebyggas.

I nordvästa delen av området ges förutsättningar för uppförande av flerbostadshus i sex respektive tre våningar och byggrätten blir även här 30%. Byggrätt för handel kvarstår i nordvästra delen av området men tillåts endast i bottenplan och avser handel i mindre skala (servicebutik).

Bestämmelse om byggnadernas placering i förhållande till fastighetsgräns har införts. Huvudbyggnad, inklusive skärmtak över uteplats, skall placeras minst 4 meter och garage, carport, eller uthus minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Inom varje fastighet föreslås bygglovbefrielse för skärmtak över uteplats, även inglasad, på högst 30 m^2 och byggnadsåtgärden får genomföras utan grannens medgivande.

I västra delen av planområdet reserveras en mindre del för teknisk anläggning (transformatorstation).

Service

Handel och annan kommersiell service finns i tätorten. Skola och förskola finns inom gångavstånd från området.

Friytor

Inom området blir det stora sammanhängande fria ytor. I östra delen av området blir det ett stort sammanhängande grönområde. Där kommer det att, förutom fornminnesområdena, också att ingå lekplats, bollplan och pulkabacke samt plats för rekreation, gång- och cykelvägar. Detta regleras genom planbestämmelser, PARK och lek. Området planeras så att det nord-sydliga grönstråket

binds samman med det grönområde som ligger i planområdets sydöstra del. På så sätt tillskapas ett promenadstråk genom hela östra delen av Alvesta tätort där det går att promenera längs hela Högåsens sträckning och vidare norrut mot Spånen-Lekaryd och söderut om Salen-Gemla/Blädinge.

På flera ställen finns tvärgående stråk som binder samman centrum och sjöområdet vid Salen med denna längsgående led och vidare österut mot Spånen och skogsmarken i öster.

Ett mindre grönområde tillskapas också i västra delen av området och de flesta tomter kommer att få någon del av sin tomt mot ett grönområde.

Gator och trafik

Gatustandarden invid området är god. Tillfart till kvarterets norra del sker från Gemlavägen. Genom villaområdet byggs en lokalgata med tillfart från Aringsåsvägen. För att dämpa hastigheter och göra området mera tilltalande kommer Aringsåsvägen att smalas av och förses med gång- och cykelstråk samt trädplantering.

En mindre del (mindre gränsjustering) av fastigheterna Aringsberg 7, 8, 9 och 10 föreslås att överföras till allmän platsmark, gata.

Gång- och cykeltrafik

De befintliga gång- och cykelvägarna som går i genom området, en i dess östra del och en i dess södra del behålls i nuvarande lägen och gångstråken kompletteras i sydöstra delen med anpassning till lekplatser. Gång- och cykelvägarna är flitigt använda och har bra samband med gc-vägar såväl till Alvesta centrum som till grönområdena i de yttre delarna.

Parkering

Parkering skall anordnas och ske på egen tomt.

Störningar

Några störningar av betydelse förekommer inte i området som omges i norr av äldreboendet Högåsen, i väster av flerfamiljshus och i söder och öster av villabebyggelse. Genomfartsgatan Gemlavägen trafikeras av fordon till f d Aringsås avfallsanläggning. Den används inte lägre som deponi och är i det närmaste avslutad och sluttäckt och används numera endast som återvinningscentral och trafiken dit är marginell jämfört med när platsen användes för deponi.

Teknisk försörjning

Befintliga vatten- och avloppsledningar som finns i närbelägna gator byggs ut så att anslutning kan ske av den nya bebyggelsen. Ledningarna säkras genom u-områden.

Dagvatten ska dels omhändertas så långt möjligt på den egna fastigheten och dels arrangeras infiltrationsstråk i anslutning till gatunätet och parkområdet.

Bostäderna är lämpliga att värmas upp med fjärrvärme. Ledningar finns i områdets västra del vid Aringsåsvägen och i norr vid Gemlavägen och förlängs för anslutningar av den nya bebyggelsen. Samtidigt byggs bredband ut.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet innehåller inga riksintressen. Platsen är kulturhistoriskt intressant och innehåller utpekade lokala intressen för kulturminnesvård, nämligen tre fornlämningar, en hällkista och två rösen (RAÄ 58:1, RAÄ 58:2 och RAÄ 68). Grönstrukturen som omger dessa fornlämningar samt rester av en äldre trädgård i sydöstra delen av området är karaktärsskapande. Grönstrukturen i området tas till vara och behandlas varsamt vid exploateringen. Fornlämningsområdena skall omfattas av särskilda åtgärder. Detta sker i samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Genom att fornlämningsområdena rensas upp från större stenblock och viss växtlighet och läggs in parkområde blir de mera tillgängliga såväl fysiskt som estetiskt.

Den sydöstra delen av planområdet, där det idag finns en avstyckad större tomt för bostadsändamål, ändras till parkområde och görs mera tillgängligt för allmänheten. Mycket av växtligheten sparas och en utglesning görs. En åtgärds- och skötselplan upprättas, där lämpliga ekar och andra rester från den äldre trädgården, bl.a. lönn, hassel och syrenberså sparas.

Gång- och cykelvägar samt lek- och rekreationsytor bevaras och skapas så att området får en mycket grön karaktär och blir tillgängligt för såväl boende i det nyexploaterade området som för besökande och passerande.

Hushållning med mark

Enligt miljöbalkens hushållningsregler skall markområden användas på lämpligaste sätt med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov. Planen innebär att ett redan planlagt område för bostäder och handel tas i anspråk för samma verksamhet med huvudsakligen bostäder, men på ett för området varsammare sätt. Både skyddad och övrig kulturmiljö tas till vara på ett både för de nya bostäderna och för omgivningen lämpligt sätt.

Hälsa och säkerhet

Den ändrade markanvändningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet. Planens genomförande torde påverka människor positivt genom att rekreations- och upplevelsevärden tas till vara och görs tillgängliga i området.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitétsnormer bedöms inte överskridas. Beräkningar har gjorts av förekomsten av partiklar och kväveoxid i tätortsluften inne i Alvesta centrum där bebyggelsen där trafikmängden är hög och bebyggelsen tätare. Det har visat sig där att normerna inte överskrids.

Miljömål

Planen motverkar inte nationella och regionala miljömål. Genomförandet av planen bidrar i hög grad till miljömålet God bebyggd miljö.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetid för detaljplanen skall vara 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av planbeskrivningen har skett i samarbete med Bitr. teknisk chef Bengt Johansson, markchef Bertil Pettersson och mätningschef Magnus Wigren.

Alvesta 2008-03-03

Ingegerd Andersson
Planeringschef

Ingalill Ljungdahl
Planeringsingenjör

Planförslaget antaget av Nämnden för samhällsplanering i Alvesta kommun 2008-04-29 § 32.

Evalis Einarsson
Sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2008-05-28

Detaljplan för
HÖGÅSÄNGEN, del av Aringsås 15:1 m fl
Alvesta samhälle
Alvesta kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte

Planens syfte är att skapa flexibla förutsättningar för bostadsbebyggelse. Det är stor efterfrågan på villatomter och det är därför viktigt ur allmän synpunkt att tillgodose behovet. Planen ger också förutsättningar för att uppföra marklägenheter/radhus samt flerbostadshus.

Tidplan och handläggning

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 20 §.

Samråd över detaljplanen sker under november – december 2007. Utställning beräknas ske under februari – mars 2008. Därefter antas detaljplanen av kommunstyrelsen om inga hinder uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen skall vara 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gata, gc-vägar, vatten och avlopp samt iordningställande av parkområde med lekplatser och fornlämningar.

Skötselplan

En skötselplan upprättas för skötsel av park och grönytor med fornlämningar inom området.

Avtal

Avtal tecknas mellan Alvesta kommun och eventuell exploatör om köp och avstyckning av markområde för flerbostadshus eller marklägenheter.

Köpeavtal tecknas med berörd part inför köp av fastighet för villabyggnation.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar del av fastigheten Aringsås 15:1 samt mindre delar av fastigheterna Aringsås 7, 8, 9 och 10.

Genom avstyckning från fastigheten Aringsås 15:1 bildas nya fastigheter för bostadsändamål.

Mindre gränsjusteringar sker av fastigheterna Aringsberg 7, 8, 9 och 10 och åtgärderna löses genom fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Som en följd av planläggningen får kommunen kostnader för utbyggnad och underhåll av gata, gc-vägar, va-ledningar samt för iordningställande och skötsel av parkområde med fornlämningar och lekplatser.

TEKNISKA FRÅGOR

Kommunen bygger ut det kommunala vatten- och avloppsnätet, gata och gc-vägar samt iordningställer parkområdet enligt en skötselplan.

Alvesta Elnät AB bygger ut elnätet.

Alvesta Energi AB bygger ut fjärrvärmenätet och samtidigt byggs bredband ut.

Geoteknisk undersökning ger underlag för exploateringen av området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har markchef Bertil Pettersson medverkat.

Alvesta 2008-03-03

Ingegerd Andersson
Planeringschef

Ingalill Ljungdahl
Planeringsingenjör

Planförslaget antaget av Nämnden för samhällsplanering Alvesta kommun 2008-04-29 § 32.

Evalis Einarsson
Sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2008-05-28