Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

Kv Läkaren m.fl.

Alvesta samhälle

ALVESTA KOMMUN

UPPRÄTTAD 2009-10-06

BETECKNINGSSTANDARD HMK-Ka.D

KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 1500

HÖJDSYSTEM: RH70

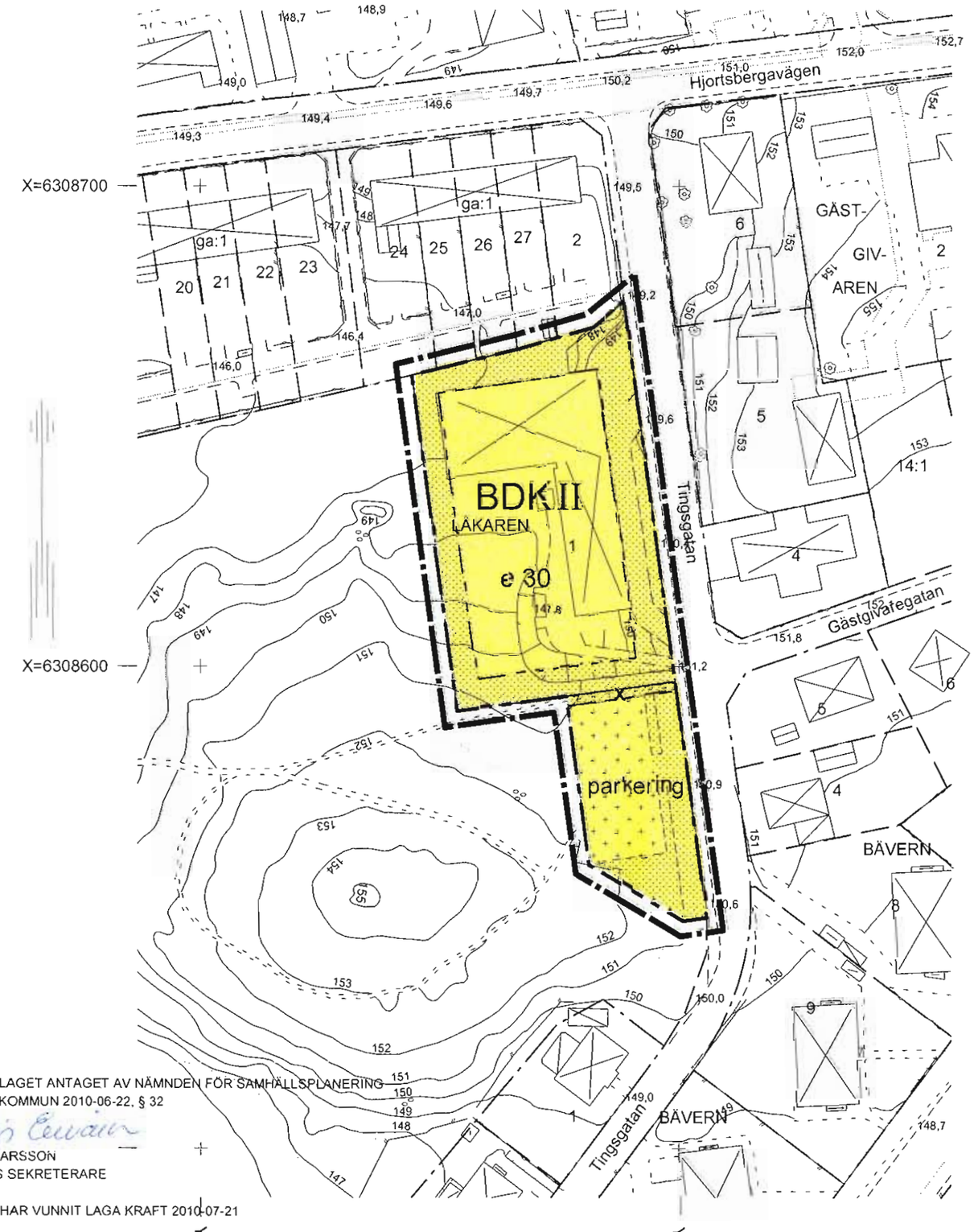
GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE ALVESTA KOMMUN

Magnus Wigren

Planenhetschef

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)
	Skärmtak
	Transformatorbyggnad
	Staket
	Stenmur
	Stödmur
	Häck
	Väg
	Slänt
	Dike
	Strandlinje
	Järnvägsspår
	Brunn, källa
	Fornlämning
	Elledning ovan mark
	Elledning i mark
0,0	Avvägd höjd
+ 0,0	Fastställd gatuhöjd
	Nivåkurva



PLANFÖRSLAGET ANTAGET AV NÄMNDEN FÖR SAMHÄLLSPLANERING I ALVESTA KOMMUN 2010-06-22, § 32

EVALIS EINARSSON
NÄMNDENS SEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2010-07-21

DETALJPLAN FÖR
Kv Läkaren m.fl.

Alvesta samhälle
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

2010-02-15

Johan Gustavsson
Planarkitekt

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

B D K	Bostäder, vård, kontor

UTNYTTJANDEGRAD

e 30	Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetens area

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- X — Marken ska hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE (Utformning av kvartersmark)

parkering Parkeringsplats ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

II Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år efter dagen då planen har vunnit laga kraft.

Detaljplan för kv. Läkaren m.fl., Alvesta tätort

Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

Handlingar: Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Plankarta upprättad på grundkarta
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning
Bilaga 1: Checklista för bedömning av miljöpåverkan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra områdets användning och möjliggöra för bostadsändamål, vårdverksamhet samt kontorsverksamhet. Detta görs eftersom vårdcentralen har flyttat till nya lokaler och annan användning av lokalerna därför har blivit aktuell. Till vårdverksamhet räknas även daghem, fritidshem och barnomsorg.

Planprocessen har övergått från enkelt till normalt planförfarande och planförslaget ställs därmed ut för granskning.

PLANDATA

Lägesbestämning — Planområdet ligger centralt i sydvästra delen av Alvesta tätort. Området innefattar den gamla vårdcentralens fastighet, kvarteret Läkaren, som gränsar till Tingsbacken i sydväst och Tingsgatan i öster.

Areal — Planområdet omfattar 0,44 ha.

Markägoförhållanden — Marken har köpts upp av AllboHus Fastighets AB som således är markägare för hela planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan — Översiktsplanen nämner inte området specifikt men ger riktlinjer för omvandling av centrum. Som en följd av detta har vårdcentralen flyttat till ett mer centralt läge och planområdet kräver nu en förnyelse med annan användning. Enligt Översiktsplanen bör förnyelse ske på sådant sätt att Alvestas småstadskaraktär inte går förlorad.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan A171 upprättad 1993-04-06.

Kommunala beslut

Nämnden för samhällsplanering har den 23 juni 2009 beslutat uppdra åt Förvaltningen för samhällsplanering att upprätta en ny detaljplan för området.

Planförslaget har under perioden 2009-11-11 – 2009-11-25 varit ute på samråd. Under samrådstiden inkom synpunkter som föranledde en övergång från enkelt till normalt planförfarande.

Nämnden för samhällsplanering beslutade 2010-01-26 om utställning av det reviderade planförslaget.

Program

Planprogram har ej upprättats eftersom planen omfattar ett mindre, lokalt avgränsat område och eftersom planen i stort anpassas efter befintliga förhållanden.

Riksintressen

Planområdet är ej av riksintresse.

Mellankommunala intressen

Planen berör ej mellankommunala intressen.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En exploatering enligt planen bedöms inte leda till någon betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i 6 kap 11 § MB. Därför kommer inte någon separat miljökonsekvensbeskrivning att tas fram. Den påverkan på miljön och de konflikter som identifierats i behovsbedömningen tas upp i kapitlet "Konsekvenser av planförslaget" nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, geoteknik m.m.

Mark och vegetation

Inom planområdet finns en höjdskillnad på ungefär 1-3 meter mellan den gamla vårdcentralens bakgård och parkeringen i områdets södra del. Planområdet består i huvudsak av hårdgjord asfalterad yta eller gräsmatta, och inom det finns ett tiotal träd. Planens inverkan på närområdet innebär inte någon större förändring då befintlig byggnad och parkering utnyttjas på likartat sätt.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har tidigare gjorts 1970. I denna framkommer att området tidigare har utgjorts av en något lägre belägen sank odling som sedan utfyllts till nuvarande nivå. I nordöstra delen av området vilar fyllningen direkt på eller nästintill direkt på "byggbar botten" av fast, mjälig finmo som i sin tur är underlagrad av mo, sand, eller grus på pinnmo eller berg. I övriga delar av området är fyllningen underlagrad av svart, dyig mjäla med en mäktighet på upp till 3,5 meter vilken ej är byggbar.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända föroreningar.

Radon

Planområdet ligger inte inom område med känd förhöjd risk för höga radonhalter.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar, men strax sydväst om planområdet finns en registrerad fornlämning i form av ett gravfält. Öster om planområdet, på andra sidan Tingsgatan, finns ytterligare en i form av en historisk gårdstomt. Ingen av dessa fornlämningarna bedöms påverkas av planen.

Bebyggelseområden

Tillåten markanvändning inom planområdet är bostäder (B), vårdverksamvet (D) och kontor (K).

Huvudinriktningen med detaljplanen är att området och befintlig byggnad ska användas för bostäder. Därutöver ges möjlighet till kontors- och vårdverksamhet eftersom läget har bedömts som lämpligt även för sådan användning. Läget har också bedömts som lämpligt för förskola, men då det inte är tänkt som huvudsaklig användning har tolkningen gjorts att daghem, fritidshem och barnomsorg kan inrymmas under vårdverksamhet eftersom de räknas dit ur förvaltningssynpunkt.

Byggnader och gestaltning

Med hänsyn till den omgivande bebyggelsens låga höjd samt vegetationen medger planen en högsta byggnadshöjd på två våningar.

Arbetsplatser

Planen anger bostäder, vård och kontor vilket skapar förutsättningar för tillkomst av ett mindre antal arbetsplatser. Området ligger även på ett nära avstånd till Alvesta centrum och dess utbud av arbetsplatser.

Service, offentlig och kommersiell

Närmsta dagligvaruhandel ligger 350 meter från planområdet och till centrum är avståndet 550 meter.

Tillgänglighet

Planen innefattar en byggnad som tidigare har tjänat som vårdcentral. Detta gör att tillgängligheten till byggnaden som den ser ut idag är god och goda förutsättningar finns för att den ska fortsätta vara det. Höjdskillnaden mellan Tingsgatan och byggnadens bakgård innebär en sämre tillgänglighet till bakgården.

Friytor

Rekreation och naturmiljö

I planområdet ingår inga friytor för rekreation och naturmiljö men i direkt anslutning finns Tingsbacken som är ett grönområde för naturupplevelser och rekreation.

Gator och trafik

Angöring och utfarter

Planområdet ansluts till den angränsande Tingsgatan.

Trafik/gata

Trafik till området kommer via Tingsgatan. Denna utmynnar i tre olika korsningar, en norrut, en österut och en söderut. Planen bedöms inte innebära någon större påverkan eller belastning på

Tingsgatan.

GC-vägar

Mark ska lämnas tillgänglig för allmän gångtrafik vid X-markerat område inom planområdet för att göra Tingsbackens grönområde tillgängligt österifrån. Utmed Tingsgatan finns ingen separat cykelväg, utan bilar och cyklar samsas om gaturummet. I övrigt är gång- och cykelvägsnätet väl utbyggt runt området.

Kollektivtrafik

Planområdet har nära till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats ligger endast 130 meter bort. Vidare finns Centralplan 450 meter bort där möjlighet till både att resa med buss och tåg finns.

Parkering

Planen medger ingen ny parkering utan anger endast att den befintliga parkeringsytan fortsatt ska användas för detta ändamål. Däremot ges i planen möjlighet att anlägga garage eller uthus inom parkeringsytan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är sedan tidigare försett med kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten tas om hand i kommunala dagvattenledningar. Vid nya hårdgjorda ytor bör dagvattnet tas omhand lokalt.

Återvinning

Närmaste återvinningsstation ligger vid Sköldstavägen i anslutning till ICA. Avstånd från planområdet är ca 350 meter.

Störningar

Buller

Planen medger endast icke störande verksamhet såsom bostäder och kontor. Planen uppskattas därför ej innebära någon betydande förändring av bullernivån jämfört med byggnadens tidigare användning som vårdcentral.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljö

Miljökvalitetsnormer rörande luftkvalitet bedöms ej påverkas.

Planförslaget bedöms bidra till en långsiktig hushållning av mark genom att tidigare bebyggt område tas om hand och utvecklas. Detta är i enlighet med miljömålet "God bebyggd miljö".

Riksintressen

Berörs ej.

Natur- och kulturmiljö, Visuell miljö

Planen tillåter samma våningsantal och placering av bebyggelse som tidigare detaljplan. I och med en annan användning av byggnaden kan den få ett annat estetiskt uttryck. Vidare tillåter planen att garage eller uthus anläggs på befintlig parkeringsyta vilket kan innebära en omgestaltning även av den delen av området.

Rekreation

Planförslaget innebär inte någon förändring för möjlighet till rekreation. Möjlighet för allmän gångväg kvarstår och möjliggör passage så att Tingsbacken fortsättningsvis kan nås från detta håll.

Hälsa, störningsrisker

Planförslaget bedöms ej innebära försämring av hälsa eller några betydande störningar för närliggande bostadsområden.

Säkerhet

Trafiken från och till planområdet sker på samma vis som tidigare. Ingen betydande trafikökning förväntas.

Mark och vatten

Marken är redan bebyggd och asfalterad. Planförslaget innebär ingen större förändring av hur marken får arrangeras.

Hushållning

Planen innebär att ett tidigare detaljplanerat område får fler möjligheter till användning och platsen tas om hand och kan utvecklas.

Socialt perspektiv

Planområdet ligger centralt och har goda förbindelser till omkringliggande områden. Området har nära till lekmiljöer för barn dels i närliggande bostadsområde norr om planområdet och dels i grönområdet Tingsbacken väster om området.

Byggnaden har idag god tillgänglighet och förmodas att vid en framtida förändring fortsatt kunna ha det. Höjdskillnaden mellan Tingsgatan och den nuvarande byggnadens bakgård kan försvåra framkomligheten för äldre och rörelsehindrade men löses inom fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser

Planen innebär inga betydande inga betydande samhällsekonomiska konsekvenser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Allbohus Fastighets AB ansvarar för skötsel och underhåll inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunen har planingenjör Ingalill Ljungdahl, planarkitekt Elinor Bjärnborg samt Marina Krstic medverkat.

Alvesta 2010-02-24

Johan Gustavsson
Planarkitekt

Planförslaget har antagits av nämnden för samhällsplanering 2010-06-22, § 32.

Evalis Einarsson
Sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2010-07-21.

Detaljplan för kv. Läkaren m.fl., Alvesta tätort

Alvesta kommun, Kronobergs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte

Planens syfte är att ändra områdets användning och möjliggöra för bostadsändamål, vårdverksamhet samt kontorsverksamhet. Detta görs eftersom vårdcentralen har flyttat till nya lokaler och annan användning av lokalerna därför har blivit aktuell. Till vårdverksamhet räknas även daghem, fritidshem och barnomsorg.

Tidplan och handläggning

Planen har övergått från enkelt till normalt planförfarande.

Plansamråd i oktober-november 2009

Utställning i mars 2010

NFS antar detaljplanen i april 2010

Planen vinner laga kraft i april 2010

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen skall vara 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras av att planområdet innefattar exploaterad mark och endast omfattar ett mindre område.

Huvudmannaskap

Planområdet består inte av någon allmän platsmark utan utgörs endast av kvartersmark, vilken fastighetsägaren AllboHus Fastighets AB ansvarar för skötsel och underhåll av. Planområdet är, och kommer fortsatt vara, ansluten till kommunens VA-system.

Avtal
Ett köpeavtal har tecknats mellan Alvesta kommun och AllboHus Fastighets AB som reglerar planens markförvärv.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m m

Hela planområdet ska utgöra en och samma fastighet.
Servitut bildas med en bredd på ca 2 meter för allmän gångväg norr om parkeringsytan. Syftet är att förbinda Tingsbacken på fastigheten Alvesta 14:1 med Tingsgatan.

Verkan på andra detaljplaner

Denna detaljplan ersätter del av befintlig detaljplan A171.

EKONOMISKA FRÅGOR

Alvesta kommun svarar för upprättandet av detaljplanen. AllboHus Fastighets AB betalar faktisk kostnad för den nya detaljplanen när denna har vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avlopp finns utbyggt för området och förblir oförändrat. Geoteknisk utredning från 1974 har gjorts sedan tidigare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har Magnus Wigren medverkat.

Alvesta 2010-02-23

Johan Gustavsson
Planarkitekt

Planförslaget har antagits av nämnden för samhällsplanering 2010-06-22, § 32.

Evalis Einarsson
Sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2010-07-21.