Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER
del av Alvesta 15:1
(Rönnedal äldrecenter)

Alvesta samhälle
ALVESTA KOMMUN
UPPRÄTTAD 2016-06-07
BETECKNINGSSTANDARD HMK-Ka.D
KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 15 00
HÖJDSYSTEM: RH2000

GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE

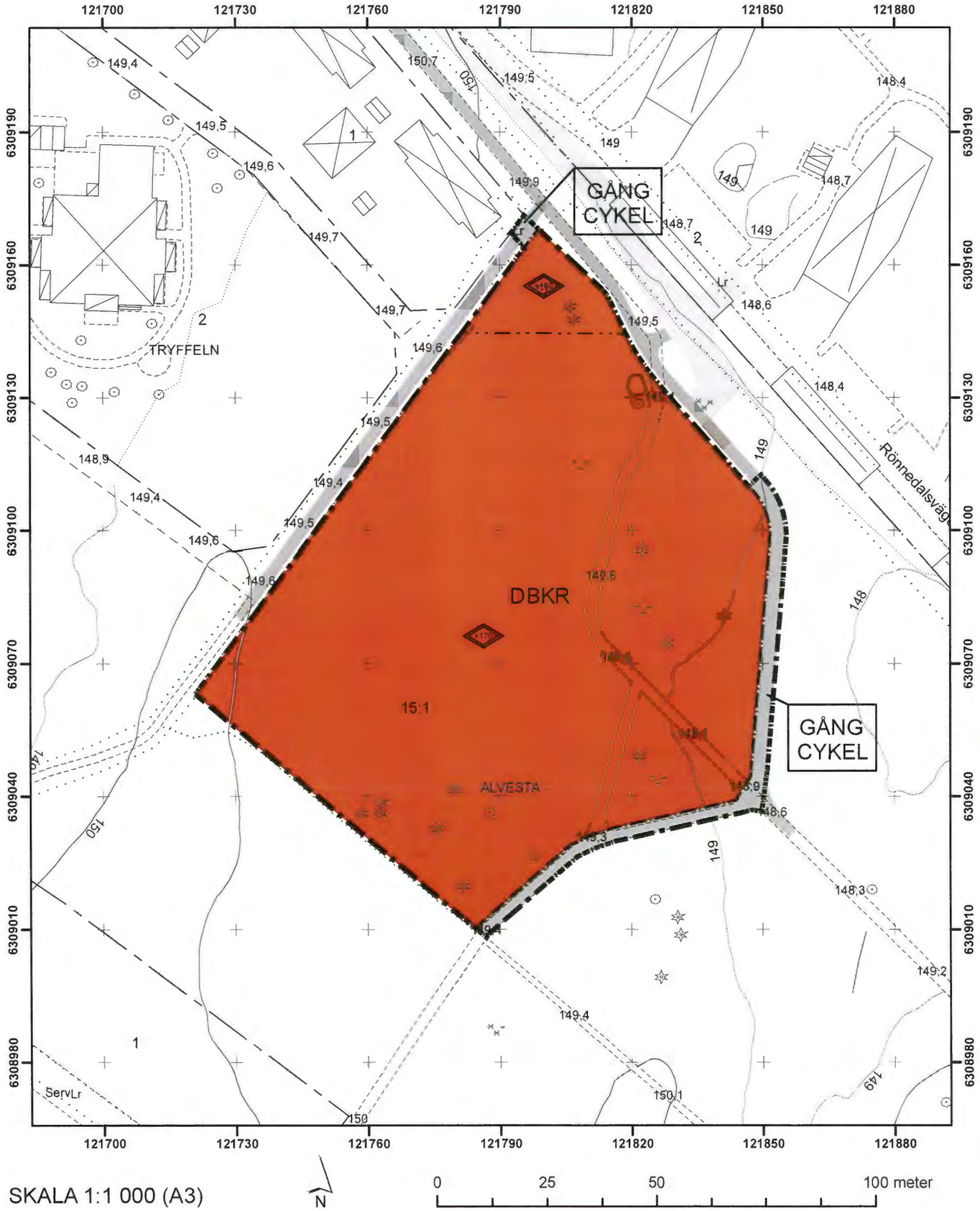
Magnus Wigren
planenhetschef

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

SKALA 1:15 000





SKALA 1:1 000 (A3)

N

0 25 50 100 meter

DETALJPLAN FÖR
del av Alvesta 15:1 (Rönnedal äldrecenter)
Alvesta tätort
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN
2016-06-09

Magnus Wigren
planenhetschef

Patrik Karlsson
planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- CYKEL — Cykeltrafik, 4 kap 5 § punkt 2 PBL
- GÅNG — Gångtrafik, 4 kap 5 § punkt 2 PBL

Kvartersmark

- D — Vård, 4 kap 5 § punkt 3 PBL
- B — Bostäder, 4 kap 5 § punkt 3 PBL
- K — Kontor, 4 kap 5 § punkt 3 PBL
- R — Besöksanläggningar, 4 kap 5 § punkt 3 PBL

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

Fördröjningsmagasin för dagvatten ska dimensioneras för 26 m3 per 1000 m2 hårdgjord yta. Byggnad ska utföras så att färdigt golv i entréplan placeras på minst +149,80 m över nollplanet. Marknivå är dämningsnivå.
4 kap 12 § PBL

Höjd på byggnader

+0,0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft, 4 kap 21 § PBL

DETALJPLANEN ANTAGEN AV
KOMMUNFULLMÄKTIGE
2016-05-03, § 58

LISA ERIKSSON
KOMMUNSEKRETERARE
BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2016-06-01

Alvesta kommun
Förvaltningen för samhällsplanering
Planering
Patrik Karlsson
planarkitekt
Tel. 0472-152 88
E-post: patrik.karlsson@alvesta.se

LAGAKRAFTBEVIS

Datum

2016-06-02

Detaljplan för del av Alvesta 15:1 (Rönnedal äldrecenter) har vunnit laga kraft

Kommunfullmäktige i Alvesta kommun antog 2016-05-03, § 58 detaljplan för del av Alvesta 15:1 (Rönnedal äldrecenter) i Alvesta tätort.

Beslut härom har anslagits på kommunens anslagstavla 2016-05-11.

Något överklagande av kommunfullmäktiges beslut har enligt kommunens diarium inte inkommit under överklagandetiden som gick ut 2016-06-01.

Ovannämnda detaljplan har vunnit laga kraft 2016-06-02.

i tjänsten

Patrik Karlsson
planarkitekt

Kopia till:

Länsstyrelsen i Kronobergs län, kronoberg@lansstyrelsen.se

Lantmäteriet, Box 242, 351 05 Växjö

Bygg- och miljö

Detaljplan för del av Alvesta 15:1 m.fl., Rönnedal äldrecenter i Alvesta tätort
Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta upprättad på grundkarta

Bilaga 1: checklista behovsbedömning

Bilaga 2: dagvatten PM samt dagvatten PM koncept äldrecenter

Bilaga 3: utlåtande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING **2**

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR **4**

PLANFÖRSLAG **10**

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET **13**

GENOMFÖRANDE **24**

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av ett äldrecenter, innefattande äldreboende, storkök, kontorslokaler samt aktivitetslokaler.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900, PBL).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar del av fastigheten Alvesta 15:1 i västra delen av Alvesta tätort. Planförslaget berör skogsmark och befintlig gång- och cykelväg mellan kvarteren Rönnedal, Tryffeln och Fiolen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1,3 ha.



Illustration: ortofoto med planområde. Vid Rönnedalsv. illustreras framtida gatusträckning.

Markägoförhållanden

Fastigheten inom planområdet ägs av Alvesta kommun (Alvesta 15:1).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Berört område är särskilt utpekat i Översiktsplan för Alvesta kommun 2008 som utbyggnadsområde för bostadsändamål. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Området är reglerat genom

stadsplan A128 (antagen 1979-04-24),
stadsplan A139 (antagen 1983-06-28),
detaljplan A161 (antagen 1991-06-17).

En del av planområdet (detaljplan A161, mot Taggvägen nordväst) är reglerat till bostäder och resterande del till naturpark.



Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2015-03-03 (KS § 20) att låta upprätta förslag till detaljplan för föreslaget område.

En pågående planprocess (NFS 2015/236) för angränsande mark mot norr föreslår reglering av allmän platsmark för gatuändamål.

Riksintressen

Berörs inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen

Berörs inte av planförslaget.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Större delen av planområdet utgörs av naturmark i form av skog. Skogsmarken består av blandskog, huvudsakligen med en ålder av cirka 10 år. Enstaka äldre tallar och lövträd finns, men endast ett fåtal ädellövträd. Skogen drabbades hårt av vinterstormarna under 2000-talet.

Befintlig skogsbruksplan för området (plan nr 07080079, avd nr 28) anger att naturvårdsmålet för närvarande är att återskapa höga naturvärden med strövvänlig och lövträdsdominerad skog med inslag av gamla tallar och granar.



Foto: skogspartiets södra del



Foto: skogspartiets norra del

Skogsmarken utgör idag som helhet en 200 meter bred grönremsa emellan bostadskvarteren Rönnedal och Fiolen. Området som tas i anspråk är väl avgränsat och innehar endast små rekreativa värden samt bedöms inneha små värden för växt- och djurliv.

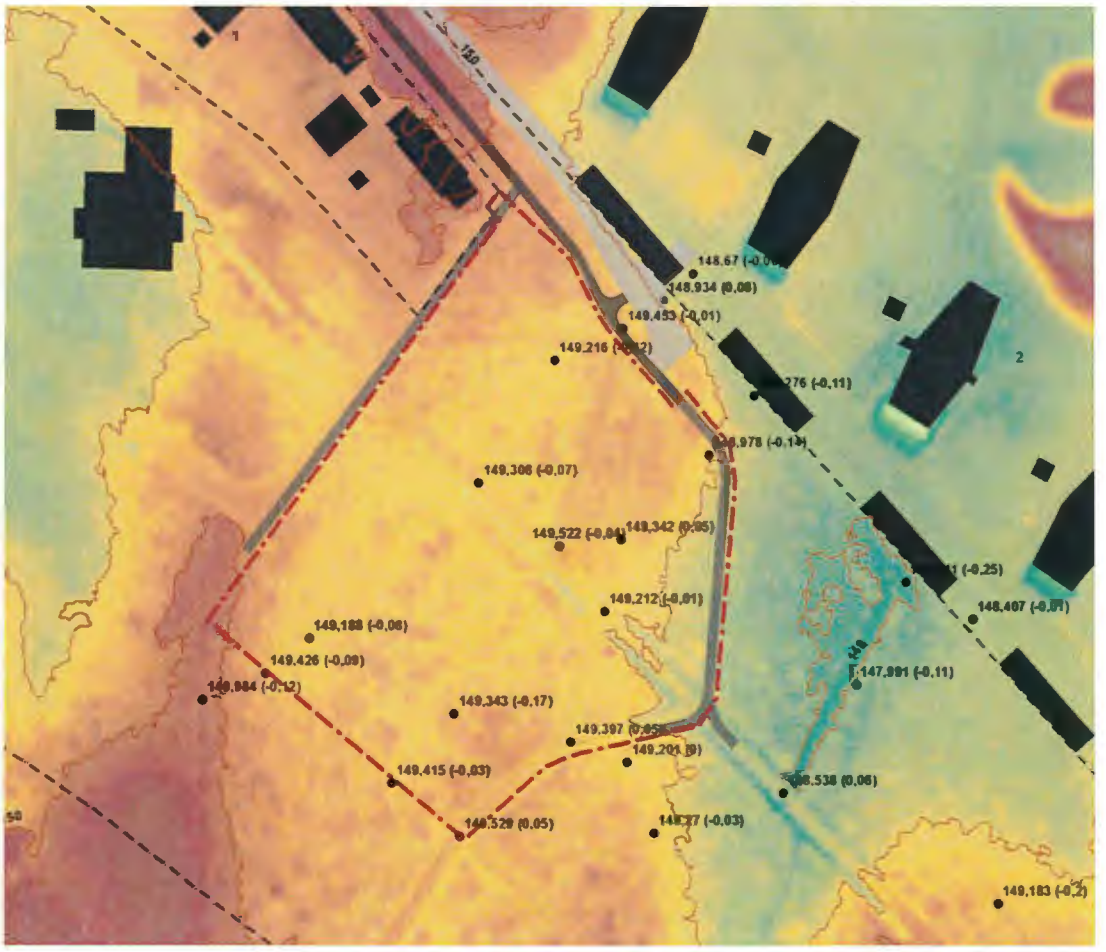


Illustration: Höjdförhållanden och referensmätpunkter

Markförhållanden på platsen är goda för byggnation. Östra delen av planområdet kan komma att behöva fyllas upp något. Marken sluttar österut mot en lågpunkt strax utanför planområdet. Det vatten som ansamlas naturligt idag infiltrerar i lågpunkten.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga byggnader. Runt om planområdet finns bostäder i form av flerbostadshus samt gamla panncentralen. Gamla panncentralen inrymmer dels café och samlingslokaler och dels lokaler för Allbohus Fastighets AB.

Gator och trafik

Rönnedalsvägen

Gatan är en sex (6) meter bred infart till kvarteret Rönnedal och övergår i höjd med gamla panncentralen till en parkeringsgata på kvartersmark. Gatan har ca 550 fordon/dygn (ÅDT). Kvarteret Rönnedal har även gatuanslutningar österifrån.

Pågående planprocess (NFS 2015/237) syftar till att möjliggöra anläggande av en cirkulationsplats i korsningarna Värnamovägen-Rönnedalsvägen-Odlingsvägen. Vidare syftar planförslaget till att möjliggöra att allmän platsmark når längre in i kvarteret än idag, vilket får till följd att gatan får viss ny sträckning.



Bild: Rönnedalsvägen in till planområdet



Foto: Rönnedalsvägen, infart i höjd med gamla panncentralen (sett från norr)



Foto: Rönnedalsvägen, parkeringsytor och carportar (sett från norr)

Taggvägen

Gatan är inte fullt utbyggd, men består i detaljplan av en sex (6) meter bred lokalgata tillhörande kvarteren Tryffeln och Pepparriskan samt såhär långt två obebyggda kvarter. Trafikmängden är ca 400 fordon/dygn (ÅDT) på Svampvägen (inkluderar därmed dagcenter på fastigheten Alvesta 16:2).

Gång- och cykeltrafikanter är anvisade till gatan och gång- och cykelväg öster om kvarteret Tryffeln (parallellt med Rönnedalsvägen).

Taggvägens södra gatusträckning är del av en tvärsgående gång- och cykelväg mellan Rönnedalsvägen och Gitarrvägen.

I förslag till detaljplan för Rönnedalsvägen (NFS 2015/236) föreslås att Svampvägen ansluts till Värnamovägen via Rönnedalsvägen, efter det att cirkulationsplats vid Värnamovägen har färdigställts.



Bild: Taggvägen med planområdet i sydost



Foto: Taggvägen, öst (sett från norr)



Foto: Taggvägen, väst (sett från norr)

Gång- och cykelvägar

Idag har området flera genomkorsande gång- och cykelvägar.

En GC-väg löper parallellt med Rönnedalsvägen i nordvästlig-sydostlig sträckning och viker in i skogsområdet för att dela sig i två sträckningar; en GC-väg går mot sydväst mot Gitarrvägen och en går mot sydost mot Virdaskolan.

En GC-väg löper tvärs emellan Gitarrvägen och Rönnedalsvägen följer Taggvägens sydöstra ände innan den delar sig invid lekplatsen mellan Gitarrvägen och Sporvägen.

GC-vägen genom Virdaskogen (parallellt med Rönnedalsvägen) är en skolväg till Grönkullaskolan. Många använder dock Rönnedalsvägen genare sträckning som cykelväg.



Bild: GC-vägnät

Teknisk försörjning

Planområdet lutar åt sydost mot en lågpunkt strax öster om planområdesgränsen. I lågpunkten infiltrerar det vatten som ansamlas. I samband med utredningsarbete våren 2015 togs en första dagvattenutredning fram för hela det obebyggda området. Denna har uppdaterats i samband med färdigställande av samrådsförslaget.

VA

Området kan anslutas till kommunens VA-ledningsnät åt två håll; dels norrut mot Taggvägen och dels nordost ut mot Rönnedal. Båda näten är dimensionerade för utbyggnad i området.

Strandskydd

Berörs inte av planförslaget.

Fornlämningar

Berörs inte av planförslaget.

Om man vid markarbeten eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar finns anmälningsplikt enligt 2 kap. 5 § kulturmiljölagen (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk markundersökning genomfördes 1978, inför utbyggnad av Västra Rönnedal. Markförhållanden i området bedöms vara lämpliga för exploatering. Undersökningens aktualitet som underlag har validerats 2015. Inför en byggnation krävs en mer detaljerad geoteknisk markundersökning.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

Om en förorening påträffas har fastighetsägare och brukare av fastigheten skyldighet att omgående underrätta tillsynsmyndigheten enligt 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808).

Buller

Alvesta kommun har låtit kartlägga utbredningen av trafikbuller kring de större gatorna och järnvägarna i Alvesta tätort (NFS 2014/210), däribland Värnamovägen. Planförslaget bedöms medföra visst ökat antal fordon på Värnamovägen, Taggvägen och Rönnedalsvägen, men ytterst begränsad effekt ur bullersynpunkt. Området beräknas år 2030 att påverkas av en bullernivå omkring 45 dB(A) ekvivalent nivå.

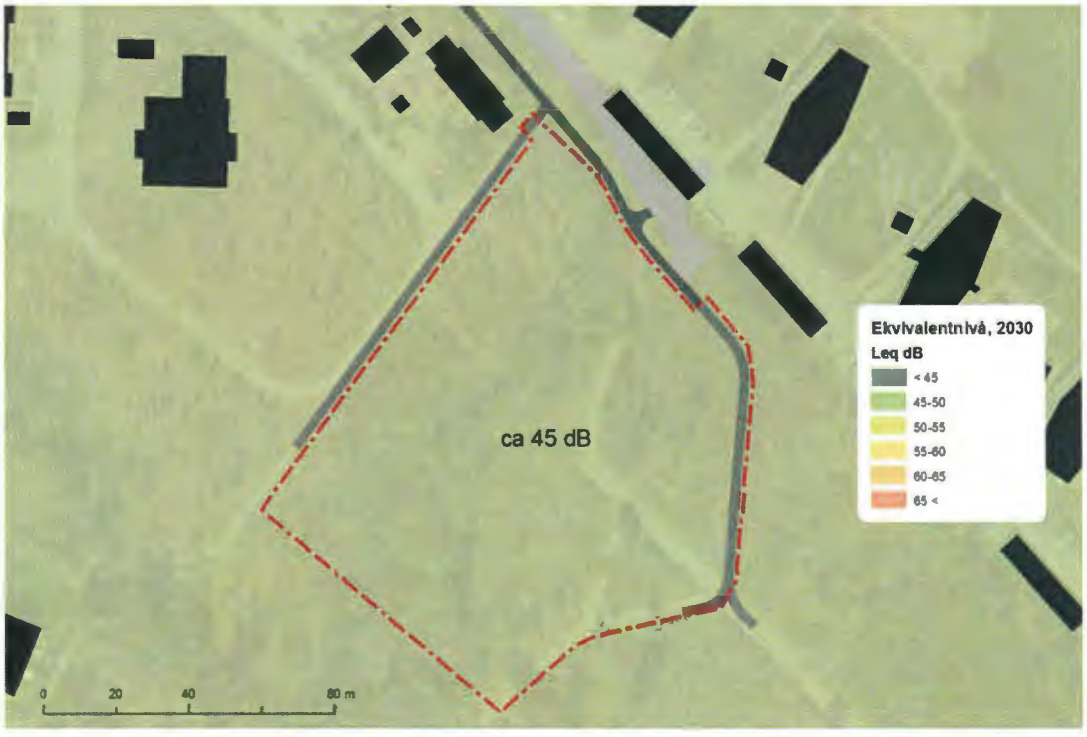


Illustration: Bullerutbredning ekvivalent nivå 2030 (NFS 2014/210)
Berörda bullerkällor: Värnamovägen, Fabriksgatan och järnvägar

Fastighetsrättsliga frågor

Genom planområdet går ett flertal ledningsrätter och nedgrävda ledningar; bland annat finns fjärrvärmeledning parallellt med Rönnedalsvägen. Ledningsrätterna ska behållas och bedöms inte påverkas. Rättighetsområden ska beaktas vid anläggningsarbeten.

PLANFÖRSLAG

VÅRD, BOSTÄDER, KONTOR OCH BESÖKSANLÄGGNING

Ett framtida äldrecenter avses innefatta offentlig miljö i entréplan och tre våningar med särskilda bostäder. Kombinationen av användningsbestämmelserna D (vård), B (bostäder), K (kontor) samt R (besöksanläggning) föreslås. Eftersom olika våningsplan kan innefatta olika användningar och ambitionen av anläggandet framgår av syfte och huvuddrag bedöms ingen mer precisering krävas.

Byggnadshöjd begränsas till maximalt +170 m över nollplanet, vilket motsvarar ungefär fyra våningar med sadeltak. En mindre del i norra hörnet regleras till maximalt +160 m över nollplanet, för att bättre samspela med närbelägna hus. Exploateringsgraden begränsas av möjligheten att hantera dagvattenfördröjning inom fastigheten.

En bestämmelse reglerar kravet att uppföra byggnaden så att färdigt golv i entréplan förläggs till minst nivån +149,8. Eventuell källardel som behövs får anläggas.



Illustration: befintlig bebyggelse samt tidig skiss över tänkbar exploatering av ett äldrecenter

GATOR OCH TRAFIK

Gata

Planområdet har gatuanslutningar mot Rönnedalsvägen och Taggvägen. Båda dessa gator har relativt låg belastning.

Trafikalstringen bedöms medföra behov av ca 50 parkeringsplatser och innefattar besökande, personal och hemtjänstpersonal. Alvesta kommun har samordnade leveranser vilket medför behov av leveransbil upp till tre gånger i veckan. Därutöver sker transporter i mindre form, såsom paketbilar, serviceresor, vaktmästare etc. Totalt kan äldrecenter, grovt uppskattat, väntas alstra mellan 200-300 ÅDT.

Gång- och cykelvägar

Kvartersmarken avgränsas av gatumark mot norr (Rönnedalsvägen) och nordväst (Taggvägen). Denna gatumark utgörs av gång- och cykelvägar mot kvartersmarken. Dessutom avgränsas kvartersmarken mot söder av befintlig gång- och cykelväg

Förslaget innebär att även sydöstra sträckan av kvartersmarkan ska avgränsas av gång- och cykelväg, som anläggs för att möjliggöra den koppling som idag löper genom den framtida kvartersmarken.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet ska täckas av plats inom respektive fastighet. För ett äldreboende bedöms en parkeringsnorm i Alvesta tätort vara 0,3-0,5 parkeringsplatser per lägenhet. Avgränsad kvartersmark anses klara behovet i förhållande till exploateringsgraden.

Anvisade utfarter är mot Taggvägen samt mot Rönnedalsvägen och omfattar hela kvartersmarkens sträckning längs med dessa gator.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Servis för fastigheten ansluts förslagsvis till ledningsnätet i Rönnedal.

Dagvattenhantering

Med anledning av det utredningsarbete som föregått detaljplanerna (NFS 2015/71) tog kommunen fram en dagvattenutredning. Denna dagvattenutredning har uppdaterats och ligger till grund för kommunens hantering av dagvatten inom planområdet.

Dagvattenutredningen ska tolkas som att lågpunkten strax öster om planområdet sparas och eventuellt utvecklas för att kunna fördröja dagvatten. Denna lågpunkt kan redan i befintligt skick fördröja dagvatten från föreliggande exploateringsförslag. Gällande planförhållanden möjliggör en utveckling av lågpunkten för dagvattenfördröjning, varför den inte bedöms nödvändig att planlägga annorlunda.

Kommunens ledningsnät i Rönnedal och Taggvägen är dimensionerade för att klara ytterligare byggnation. Föreslagen servis ansluts mot Rönnedal, nordost om planområdet.

Fördröjningskapacitet och utsläppspunkt

Förliggande förslag till kvartersmark omfattar ca 1,2 ha. Fördröjningsvolymen behöver dimensioneras för ca 26 m^3/1000m2 hårdgjord yta. För rimlig antagen maximal hårdgörning om ca 60 %, bedöms fördröjningsvolymen maximalt behöva bli ca 220 m^3 för kvartersmarken.

Utsläppspunkt från fastigheten anvisas till sydöstra delen, mot lågpunkten.

Marken inom föreslagen kvartersmark har idag en nivå på mellan ca 1,3-2,0 meter över lågpunkten (ca +147,6 m), som utgörs av ett dike, samt ca 1,0 -1,7 meter över marken som omgärdar diket.

Föreslagen utformning

Föreslagen exploatering har idag en hårdgjord yta om ca 42 % av föreslagen fastighetsarea (1,2 ha). En fördröjningsvolym om ca 130 m^3 projekteras med exploateringsförslaget. Marknivå är dämningsnivå.

Fördörjningsmagasinet projekteras för en botten på +147,8 m, en vattennivå på +148,5 samt marknivå vid släntkrön på +149,0. Med en genomsnittlig lutning om 1:6 tar magasinet i anspråk en yta om ca 630 m^2. Denna yta finns med god marginal inom planområdets östra del.

Skulle en exploatering kräva upp till maximala 220 m3, räknat med en 59 % hårdgjord yta, motsvarar det en yta om ca 1050 m^2 med samma utformning som projekteras för nu. Även denna yta är möjlig att få till inom fastighetens östra del.

Höjdsättning

Vid en fördröjning av dagvattnet från fastigheten måste botten för fastighetens fördröjningsmagasin ligga högre än hjässan i kommunens dagvattenledning i Rönnedalsvägen. Vidare styrs höjdsättning i området av högsta vattennivån i magasinet.

För att säkerställa avvattningen av markytorna vid byggnaden och takavvattningen så föreslås att färdigt golv placeras på nivån +149,80 m för entréplan vid grundläggning med platta på mark. För eventuell källardel kan dränvatten behöva pumpas.

Parkeringsytor höjdsätts så att dagvattnet från dessa kan avledas ovan mark ut över angränsande lägre belägna infiltrationsbenägna ytor eller vidare ner till fördröjningsmagasin.

Övrigt

Inom området måste en geoteknisk markundersökning utföras för att bland annat bestämma jordarter, eventuell förekomst av berg och erhålla exakta nivåer på grundvattenytan. Med ledning av undersökningarna kan lämplig placering av byggnader och underjordiska ledningar bestämmas.

För att utreda om dagvattensystemet har utrymme för ytterligare anslutningar av dagvatten bör en dagvattenberäkning utföras samtidigt som uppgifter om dämningsnivåerna i ledningarna erhålls.

Det bör även utredas om uppdämningar förekommer i spillvattensystemet som berör och styr höjdsättningen av byggnaderna inom den aktuella fastigheten.

I ansökan om bygglov skall exploatören presentera en vald lösning för dag- och dräneringsvattnet samt höjdsättning för det aktuella planområdet. Här kan Alvesta kommun, FSP Teknik vara samrådspartner.

Avfallshantering

Avfallshantering sker samlat inom fastigheten och sker antingen invid Rönnedalsvägen eller Taggvägen. Möjligheterna att ordna avfallshantering är mycket goda.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN för luft

Luftföroreningar har i spridningsmodeller (Luftvårdsförbundet Kronoberg 2013) på Värnamovägen (mer centralt i Alvesta) bedömts enligt tabell till höger och således inte överskridit gällande MKN.

Planförslaget bedöms medföra viss ökad mängd trafik till och från området. Planens genomförande bedöms inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Uppmätta värden är även under de fastställda riktvärdena (preciseringar) i miljömålet *Frist luft*.

Värnamov. (årsmedel)	
NO_2	7 µg/m^3
PM 10	11 µg/m^3
Bensen	0,8 µg/m^3
MKN	
NO_2	40 µg/m^3
PM 10	40 µg/m^3
Bensen	5 µg/m^3
Miljömål	
NO_2	20 µg/m^3
PM 10	15 µg/m^3
Bensen	1 µg/m^3

MKN för vatten

Planområdets recipient är sjön Salen, som (enligt redovisning i VISS, hämtad 2015-06-30) har måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Bedömningen är att Salen riskerar att inte uppnå ekologisk status varken år 2015 eller 2021. Det finns goda möjligheter att fördröja och rena dagvatten. Planförslaget bedöms därmed inte påverka recipienten och genomförandet av planen bedöms inte inverka negativt på möjligheterna att uppfylla MKN för Salen.

Natur- och kulturmiljö

Ett ianspråktagande av marken bedöms inte inverka negativt på höga naturvärden. Inom eller i anslutning till området finns inga identifierade naturvärden. rekreationsvärdena bedöms inte påverkas betydande, då området idag är otillgängligt till följd av tätheten. Gång- och cykelstråk förstärks med planförslaget.

Kulturmiljöer bedöms inte påverkas.

Visuell miljö och landskapsbild

Området bedöms klara högre bebyggelse, då omkringliggande bostadsbyggnader är 2-4 våningar.

Skuggstudie

För att belysa konsekvenser för omkringliggande bebyggelse har en beräkning av skuggor för ungefärligt maximalt nyttjande av föreslagen byggrätt gjorts. **Det är inte en illustration av den av kommunen föreslagna byggnationen.**

Maximalt nyttjad byggrätt innebär cirka 4 våningar med sadeltak. Undantaget är den norra spetsen som innebär cirka 2 våningar med sadeltak.



Bild ovanifrån: maximal nyttjande av byggrätt, sommarsolstånd kl 19

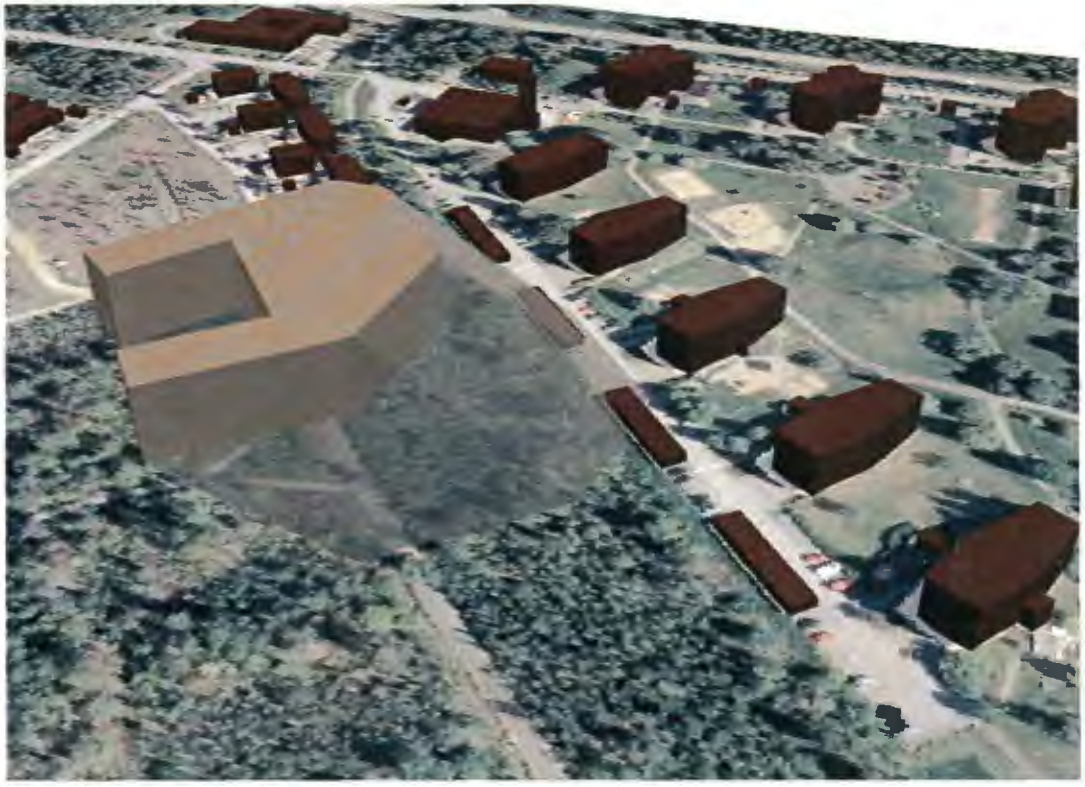


Bild söderifrån: maximal nyttjande av byggrätt, sommarsolstånd kl 19



Bild ovanifrån: maximal nyttjande av byggrätt, sommarsolstånd kl 21



Bild söderifrån: maximal nyttjande av byggrätt, sommarsolstånd kl 21



Bild ovanifrån: maximal nyttjande av byggrätt, 31 juli kl 19

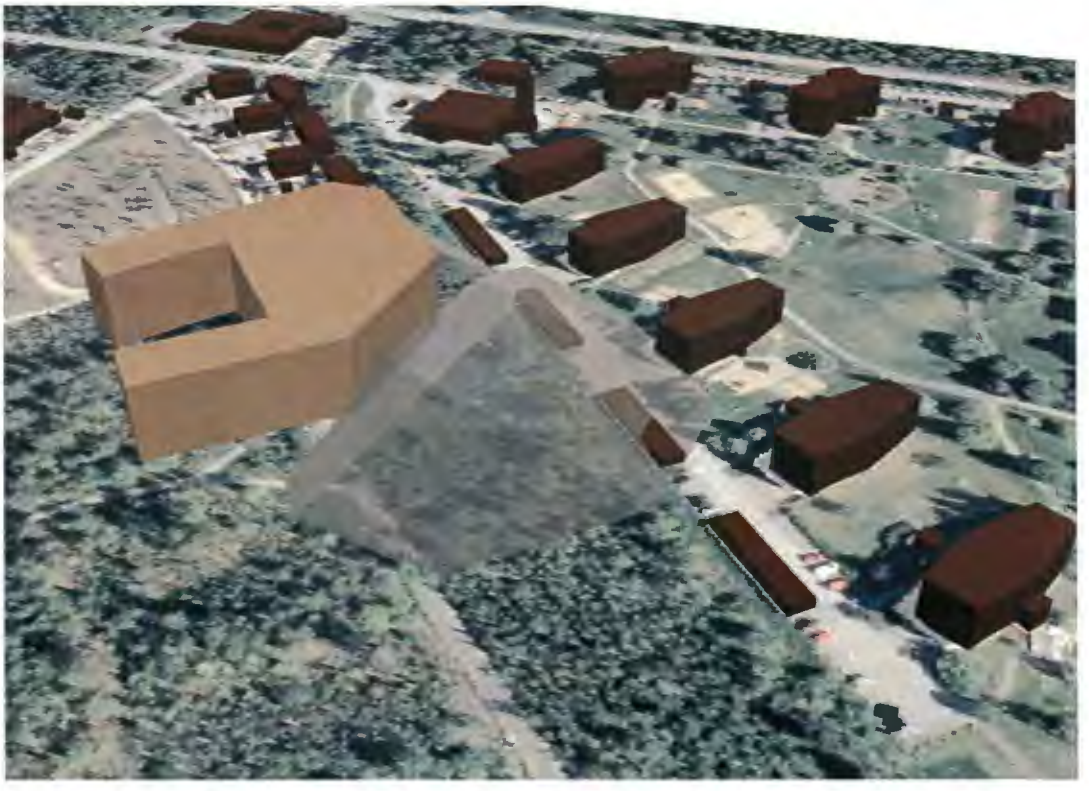


Bild söderifrån: maximal nyttjande av byggrätt, 31 juli kl 19



Bild ovanifrån: maximal nyttjande av byggrätt, 31 juli kl 21



Bild söderifrån: maximal nyttjande av byggrätt, 31 juli kl 21



Bild ovanifrån: maximal nyttjande av byggrätt, vintersolstånd kl 13



Bild söderifrån: maximal nyttjande av byggrätt, vintersolstånd kl 13



Bild ovanifrån: maximal nyttjande av byggrätt, vintersolstånd kl 15

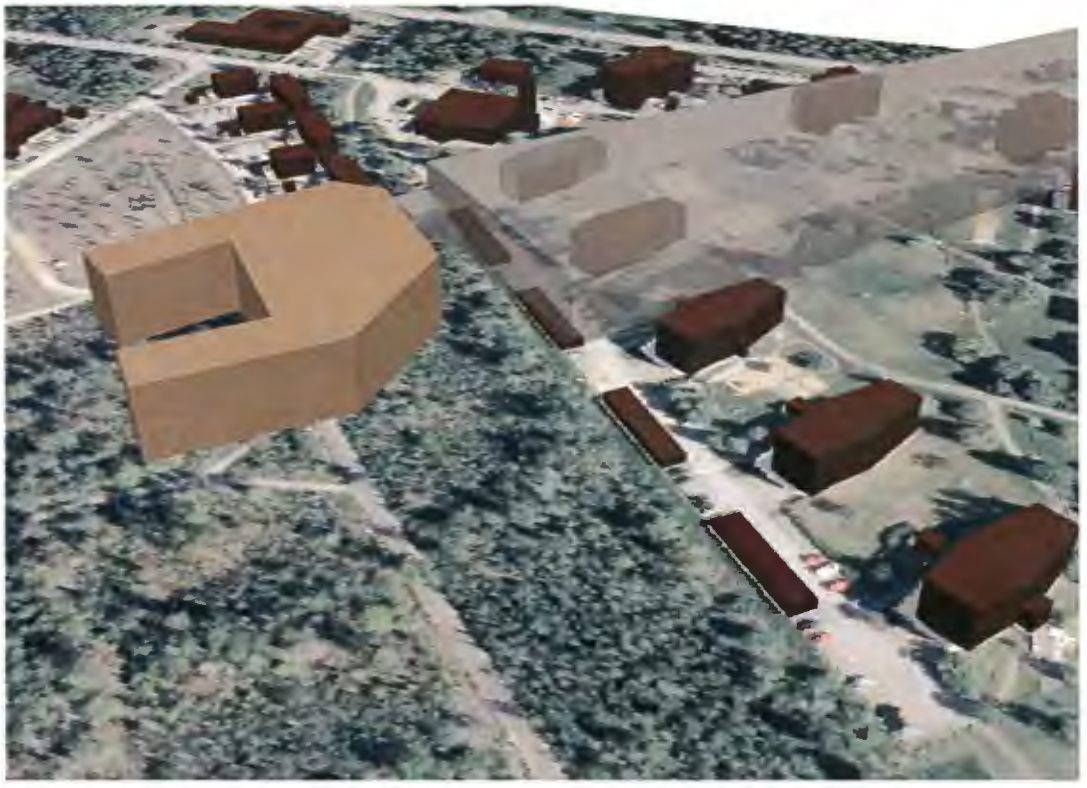


Bild söderifrån: maximal nyttjande av byggrätt, vintersolstånd kl 15



Bild ovanifrån: maximal nyttjande av byggrätt, vår-/höstdagjämning kl 17



Bild söderifrån: maximal nyttjande av byggrätt, vår-/höstdagjämning kl 17



Bild ovanifrån: maximal nyttjande av byggrätt, vår-/höstdagjämning kl 19

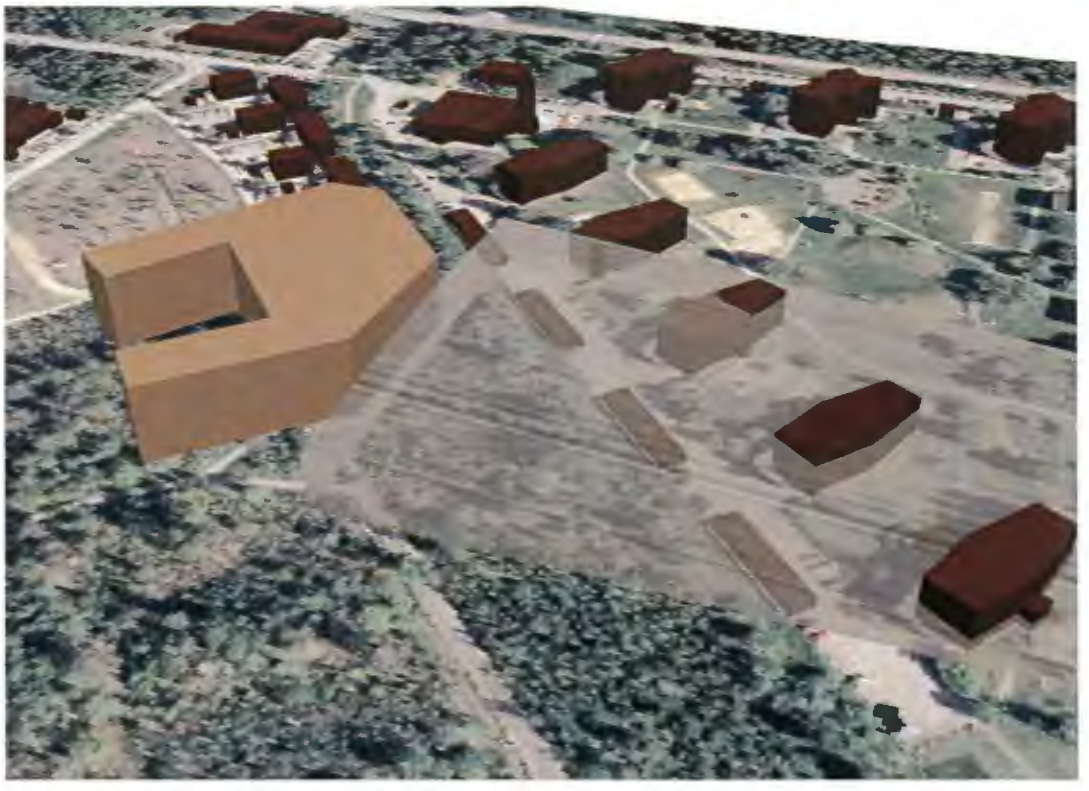


Bild söderifrån: maximal nyttjande av byggrätt, vår-/höstdagjämning kl 19

Bedömningen är att en byggnad som nyttjar ungefär maximal byggrätt ger, vid solnedgång, viss men ej betydande skuggning för angränsande fastigheter. Skuggor faller olika över året och sammanvägd tid bedöms inte medföra betydande olägenhet för någon enskild bostad eller fastighet. Exploatering i området medför att den övervägande unga skogen i området glesas ut, vilket möjliggör att området kan få större användningspotential.

Hälsa och säkerhet samt socialt perspektiv

Området kan uppfattas som baksida för de tre omkringliggande kvarteren och skogen har idag mycket begränsad tillgänglighet.

Området behöver mötesplatser i form av lokaler och utemiljöer där människor kan skapa möten. Genom skogen går också utpekad skolväg för Grönkullaskolan, vilket idag kan upplevas som en otrygg skogscykelväg.

Konsekvenserna ur ett social perspektiv är ökad tillgänglighet och fler människor i rörelse. Samtidigt möjliggör en exploatering stärkt gatuliv.

Ekonomiska konsekvenser

Nyttjandet av befintlig infrastruktur är en positiv konsekvens av en exploatering i området.

BEHOVSBEDÖMNING

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 4 kap. 34 § PBL och enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. Behovsbedömningen görs för att utreda om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt förordningen om MKB (1998:905).

Förutsättningar

Området består till stor del av ung trivial blandskog. Området innehar inga betydande naturvärden. Möjligheten att fördörja dagvatten bedöms som goda.

Planens styrande egenskaper

Området föreslås kunna bebyggas av byggnad i 4 våningar med sadeltak och med exploateringsbegränsningar i förhållande till möjligheter att fördröja dagvatten.

Planens tänkbara effekter

En byggnad till en byggnadsyta av cirka 2 000 m^2 i fyra våningar föreslås. Total hårdgörning skulle då bli cirka 5000 m^2 mark. Byggnaden har mer offentliga verksamheter i entréplan och bostäder i tre våningar.

En exploatering medför alstrande av trafik som fördelas på två gator som redan är dimensionerade för ytterligare exploatering.

Bedömning

Genomförandet av planen bedöms ge viss men ej betydande påverkan för omgivningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL.

Planförslaget har varit utsänt på samråd under december 2015 samt utställt för granskning under februari 2016. Berörda har haft möjlighet att lämna synpunkter i både samrådsskedet och granskningsskedet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år. Genomförandetiden räknas från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Verkan på andra detaljplaner

Vid lagakraftvunnen detaljplan ersätts delar av äldre stadsplaner och detaljplaner av markregleringar enligt föreliggande planförslag.

Ansvarsfördelning

Ansvarig	Åtgärder
Alvesta kommun	Upprättar detaljplan
	Ansöker om fastighetsbildning
	Genomför detaljplan

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar fastighetsbildning och tillser att detaljplanen genomförs.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för befintliga rättighetsområden, som är tänkta att bestå i befintlig utformning.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet (inom planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Alvesta 15: 1	Allmän platsmark inom planområdet övergår till kvartersmark. Liten del av planområdet reglerar ny sträckning av GC-väg och behålls som allmän platsmark.
Fastighet (utanför planområdet)	**Sammanfattning av konsekvenser**
Tryffeln 1, Rönnedal 2	Näraliggande naturmark (delvis redan planlagt som kvartersmark för bostadsändamål) övergår till kvartersmark. Exploatering av ett fyra våningar högt äldrecenter föreslås. Trafikalstring fördelas på Rönnedalsvägen och Taggvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättande av planförslaget har planenhetschef Magnus Wigren medverkat.

Foton och illustrationer: Patrik Karlsson, planarkitekt

Alvesta 2016-06-08

Patrik Karlsson
planarkitekt

Planförslaget har antagits av Kommunfullmäktige

2016-05-03 § 58

Lisa Eriksson

Kommunsekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2016-06-01

Checklista för behovsbedömning

Bilaga till detaljplan för del av Alvesta 15:1 (Rönnedal äldrecenter)

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Miljö									
Miljökvalitetsnormer			X						
Miljömål - nationella och regionala			X	X					Naturmark tas i anspråk för kvartersmark, vilket inverkar lite negativt. Samtidigt ger ett äldrecenter möjlighet att tillskapa en god bebyggd miljö ur ett socialt perspektiv.
Miljömål - lokala									
Riksintressen									
Naturvård								X	
Rörligt friluftsliv									
Kulturmiljö									
Annat									
Naturmiljö									
Växt- och djurliv, hotade arter								X	Området består av trivial blandskog, främst ungskog, och bedöms inte innefatta några stora värden av växt- eller djurliv.
Naturreservat, Natura2000, Biotopskydd									
Spridningskorridorer, grön- och vattensamband			X						Området består idag av skogsmark, men halva planområdet är planlagt för exploatering. Stora delar av hela naturmarken består och förtätning i den norra delen av skogsområdet bedöms sammanvägt väga tyngre.
Kulturmiljö									
Fornminnen								X	
Kulturhistorisk miljö, kulturmiljöprogram									
Visuell miljö									
Landskapsbild, stadsbild				X					Visuellt är området en baksida idag. Längs med Rönnedalsvägen stor carportar mot den täta ungskogen och mot Taggvägen finns obebyggda bostadskvarter. En exploatering i området bedöms ta i anspråk mark utan stora naturvärden och med möjlighet att skapa en miljö kring gatunätet och gång- och cykelvägnätet med möjlighet till möten mellan människor och fler bostäder.
Fysiska ingrepp, nya element									
Skala och sammanhang									
Estetik, närmiljö									
Rekreation									
Tillgänglighet, barriärer				X					Skogen utgör idag en barriär eftersom den är otillgänglig. Gång- och cykelvägnätet kan upplevas otryggt.
Aktivitet, lek, friluftsliv							X		Skogsmark med större rekreativa värden sparas utanför planområdet.
Grönstruktur, parkmiljö, vattenmiljö				X					Genomförandet av planförslaget bedöms medföra ett mer användbart gång- och cykelvägnät samt möjlighet till mer användbar natur/parkmark.
Strandskydd								X	
Hälsa, störningsrisker									
Buller, vibrationer							X		
Luftkvalitet, utsläpp, lukt, allergier							X		

Ljusförhållanden, ljussken, skuggeffekter			X						Skuggor från planområdet har studerats och bedömningen är att risk för betydande olägenhet inte föreligger, då total skuggtid är begränsad och spridd.
Strålning, elektromagnetiska fält								X	
Säkerhet									
Trafikmiljö, GC-vägar, kollektivtrafik, olycksrisk				X					Genomförandet av planförslaget bedöms medföra ett mer användbart gång- och cykelvägnät. Förslaget medför ökad trafik, men utformningen av trafikmiljön kan göras mer ändamålenlig än idag.
Farligt gods								X	
Ras och skred									
Översvämning									Planförslaget medför goda möjligheter att fördröja dagvatten, så att området inte påverkas självt och inte påverkar andra områden.
Mark och vatten									
Markförhållanden, grundläggning, sättningar							X		
Markföroreningar								X	
Grundvatten, ytvatten, avrinningsområden								X	
Dagvatten				X					Det finns goda möjlighet att fördröja dagvatten inom och i närheten av planområdet, innan det når ledningsnät. Även vissa infiltrationsmöjligheter.
Hushållning									
Befintlig infrastruktur					X				Marken har delvis varit planlagd en längre tid men inte bebyggts. Befintlig infrastruktur kan därmed nyttjas mer ändamålsenligt.
Markanvändning					X				Förtätning. Genom ianspråktagande av föreslagen mark begränsas påverkan genom utökning av tätorten. Naturområdet är idag otillgängligt och ur ett socialt perspektiv bedöms det positivt med förtätning i ett område som varit planlagt
Återvinning					X				Möjlighet för återvinning är goda.
Transport					X				Möjlighet för transporter till och från området är goda.
Socialt perspektiv									
Tillgänglighet vid funktionsnedsättning					X				Området är idag otillgängligt och investeringar medför större framkomlighet på gång- och cykelvägnätet
Segregation/ integration					X				Möjligheten att skapa möten mellan människor från olika områden ökar med en exploatering i form av ett äldrecenter. Investeringar i Västra Rönnedal medför ett bra inspel i skapandet av en positiv bild av området.
Barnperspektivet					X				Gång- och cykelväg till och från Grönkullaskolan kan upplevas otryggt idag. Områdets rekreativa värden kan nyttjas mer frekvent, då ett äldrecenter kan medföra investeringar i närmiljön.
Medborgarperspektiv									
Övriga planeringsarbeten									
Framtida exploatering									
Översiktsplan									I ÖP 2008 är området utpekat för att pröva bostadsändamål.

Gällande planer					X				Gällande plan reglerar marken för bostäder och naturpark.
Pågående planläggning							X		
Mellankommunala intressen								X	

Sammanfattande bedömning
Ianspråktagande av naturmark för exploatering av äldrecenter innefattande bostäder och verksamheter medför att befintlig infrastruktur kan nyttjas, samtidigt som markanspråket inte innefattar de områden med stora rekreativa värden. Påverkan på omgivningen sker främst i form av ändrad visuell bild och skuggbildning. Förtätning i området Västra Rönnedal möjliggör skapande av mötesplatser och upprustning av närliggande kvarters baksidor. Möjligheten finns att näraliggande bostadskvarter, som stått obebyggda i 20-30 år, kan ges nya incitament att bebyggas.

Bedömning		Krav på redovisning
Mycket liten miljöpåverkan.		
Viss men ej betydande miljöpåverkan	X	Miljökonsekvenserna redovisas i planbeskrivningen.
Betydande miljöpåverkan		Separat miljökonsekvensbeskrivning, MKB, krävs.

Handläggare	Datum	Signatur
Patrik Karlsson	2015-12-01	

PM

UPPDRAG	UPPDRAGSLEDARE	DATUM
Dagvatten Rönnedal	Anton Kjellén	2015-05-25
UPPDRAGSNUMMER	**UPPRÄTTAD AV**	**REVIDERAD**
3840050000	Göran Lundgren	

Rönnedalsområdet i Alvesta tätort

Principer för dagvattenhantering och höjdsättning

Inledning

Sweco ha fått i uppdrag att belysa förhållandena då det gäller hantering av dagvatten och höjdsättning inom en oexploaterad yta som planeras för bebyggelse i den västra delen av området Rönnedal. Området är beläget sydväst om Rönnedalsvägen i Alvesta tätort.

Se översiktskarta nedan.



Sweco
Lineborgsplan 3

SE-352 33 Växjö. Sverige
Telefon +46 (0) 470 73 51 00
Fax +46 (0) 470 73 51 01
www.sweco.se

Sweco Civil AB
Org.nr 556507-0868
Styrelsens säte: Stockholm

Göran Lundgren

Telefon direkt +46 (0)470735115
Mobil +46 (0)734123115
goran.lundgren@sweco.se

Befintliga förhållanden

I dagsläget finns ingen planskiss framtagen för området.

Om man antar att omfattningen för området som planeras att bebyggas blir liknande det förslag som gällde för tidigare tänkt exploatering vid Tingskullen är storleksordningen på ytan ca 25 000 m^2 stor. Ytan utgörs idag av öppna grönytor och viss skogsmark som är relativt flack. Inom avrinningsområdet finns ytterligare grönytor utöver de som skall bebyggas och som lutar mot nordost.

Vid ett fältbesök, 150519, stod det klarvatten över markytan inom de lägre partierna i den nordöstra delen av området.

Avrinning från området är idag relativt liten då huvuddelen av ytan är flack och vegetationsförsedd. Stor del består av slyskog och rester av skogspartier kvarlämnade sedan stormen Gudrun.

Om man räknar med den gräs- och vegetationsförsedda ytan inom avrinningsområdet så erhålls en avrinning av ca 100 l/s vid ett regn med en återkomsttid av 5 år och 10 minuters varaktighet.

Gräs- och vegetationsyta ca 5,5 ha x 0,1 = A_{red} ca 0,55 ha.

A_{red} ca 0,55 x ca 180 l/s ha = ca 100 l/s.

Dämningsnivå i dagvattensystemet

Vid kraftig nederbörd belastas det befintliga dagvattensystemet med stora flöden som orsakar uppdämningar i dagvattensystemet. Dagvattensystemet påverkas också av vattennivån i sjön Salen då dagvattenutloppet från dagvattenledningsnätet i området sker till denna.

Med kännedom om dagens förhållanden så bedöms dämningsnivån i kommunens dagvattenledning i den planerade förbindelsepunkten för området att ligga över hjässan på dagvattenledningen.

Fördröjningsmagasin

Enligt tidigare förslag på utformning av byggnader, parkeringar och vägar för Tingskullen enligt "Skiss av ytfördelning", 141020, så bedöms den totala hårdgjorda ytan uppgå till ca 1,5 ha och grönytor till ca 1,0 ha.

Den totala ytan för avrinningsområdet är ca 5,5 ha varav ca 3,0 ha är gräs- och vegetationsförsedd yta som gränsar till området som planeras att bebyggas.

Naturmarksflödet från området som gränsar till det planerade byggnadsområdet måste ges möjlighet att rinna av kontinuerligt och kan därför inte fördröjas då detta flöde kan pågå under lång tid. Detta flöde beräknas uppgå till ca 45 l/s. Således kan inte ett större flöde än ca 55 l/s tillåtas från det planerade bebyggelseområdet. Dock måste det totala flödet ca 100 l/s kunna

passera det strypta utloppet från fastigheten så att naturmarksflödet från angränsande ytor inte hindras att rinna ut från området.

Vid ett regn med en återkomsttid av 50 år och ett samtidigt strypt tömningsflöde av ca 55 l/s erfordras en fördröjningsvolym av ca 450 m^3 för fastighetens dagvatten.

Fördröjningsvolymen för den planerade fastigheten skall förläggas i den lägsta delen av fastigheten samtidigt som volymen måste vara belägen över hjässan i kommunens dagvattenledning i förbindelsepunkten vid Rönnedalsvägen.

Då fördröjningsvolymen är beräknad utifrån ett tidigare utbyggnadsförslag måste en kontroll av volymen utföras och som baseras på det slutliga utbyggnadsförslaget.

Planering

Planerad fastighetsgräns

Mellan den befintliga fastighetsgränsen utmed Rönnedalsvägen i nordost och gränsen för den planerade fastigheten skall ett minst 30 meter brett kommunalt grönstråk finnas.

Höjdsättning

Vid höjdsättningen av området styrs denna bl. a av dämningsnivån i kommunens dagvattensystem i förbindelsepunkten.

Vid en fördröjning av dagvattnet från fastigheten måste fördröjningsmagasinets botten ligga högre än hjässan i kommunens dagvattenledning vid Rönnedalsvägen. Vidare styrs höjdsättningen av området av den högsta vattennivån i magasinet.

Effektiva djupet för fördröjningsvolymen kan kanske inte utföras högre än 0,5 meter med hänsyn till dämningsnivån och nödvändiga uppfyllnader inom området vilket innebär att magasinets utbredning i yta måste beaktas.

Utifrån den högsta vattennivån i magasinet höjdsätts markytor och byggnader. Marken ges en ordentlig lutning ut från byggnader och andra hårdgjorda ytor så att dagvattnet kan rinna av på markytan vid kraftig nederbörd mot de lägre belägna fördröjningsytorna.

Kantstenar som hindrar dagvattnet att rinna ut över lägre belägna infiltrationsytor bör undvikas. Likaså skall uppsamling av dagvatten i dagvattenbrunnar undvikas för att slippa avleda vattnet via djupa ledningar.

Vid höjdsättningen skall marken anordnas så att inga instängda partier erhålls inom området.

Öppna dagvattenstråk

Fastighetens dagvattenhantering

För att kunna avleda, fördröja och rena dagvattnet är det viktigt att vattnet ges möjlighet att rinna av över mark.

Mellan byggnader och andra hårdgjorda ytor skapas grunda gräsförsedda svackstråk där dagvattnet ges möjlighet att rinna av och fördröjas. Vattnet som inte infiltrerar ges möjlighet att rinna fram till det planerade fördröjningsmagasinet.

Genom att avleda dagvattnet ut över mark så kan vattnet hållas högt och inte ledas ned i djupt belägna dagvattenledningar samtidigt som kostsamma uppfyllnader inte behöver utföras inom området.

Vid mycket kraftig nederbörd och om volymen i fördröjningsmagasinen inom fastigheten är utnyttjad skall dagvattnet ges möjlighet att rinna av ovan mark ut från fastigheten.

Ett torrställt, dränerat magasin förordas då det ger mervärde för rening av dagvattnet och att miljön kring magasinet är mer lättskött.

Kommunal dagvattenhantering

För att omhänderta bl.a. vägdagvatten läggs ett grönstråk med bredden 30 m utmed tomtgräns intill Rönnedalsvägen. Detta skall utnyttjas för hantering av dagvatten från bl a Rönnedalsvägen och även inrymma en GC-väg. Utformning sker som ett öppet skåldike med flacka slänter på ca 1:10 och görs ca 1 m djupt. För att ta upp höjdskillnader längs sträckan trappas diket av mot lågpunkt.

För att säkerställa ytlig avledning vid mycket kraftig nederbörd skall ett öppet avvattningsstråk med en bredd av minst 15 meter kunna utföras utmed Rönnedals sydvästra och södra fastighetsgräns. I botten på detta läggs en bräddningsledning och dränerande lager för att kunna avleda dagvatten även vid lägre vattenflöden. Diket är i normalfallet torrställt.

Parkeringsytor

Parkeringsytor höjdsätts så att dagvattnet från dessa kan avledas ovan mark ut över angränsande lägre belägna infiltrationsbenägna ytor.

Ytan där bilarna står parkerade föreslås vara försedd med en hålad betongsten vars hål fylls med finsingel eller makadam (4-8 mm). Där hålad betongsten utnyttjas kan gångstråk mellan parkeringsfickor utföras med slät betongsten.

Husgrundsdränering för byggnader

Grundvattenytan antas ligga relativt högt inom de lägre delarna av området.

Om byggnader med platta på mark skall utföras måste dessas grundkonstruktioner med tillhörande dräneringar ligga högre än dämningsnivån i kommunens dagvattenledning i förbindelsepunkten. Med hänsyn till att högsta vattennivån i fördröjningsmagasinet och dämningsnivån i dagvattenledningarna inom den egna fastigheten ligger högt föreslås att husgrundsdräneringsvattnet avleds i en separat avloppsledning. Ledningen ansluts till dagvattensystemet nedströms reglerbrunnen för fördröjningsmagasinet inom fastigheten.

Om byggnader med källare skall utföras måste husgrundsdräneringsvattnet pumpas till den högre belägna dagvattenledningen. En backventil på tryckledningen från pumpen hindrar dagvatten att rinna bakvägen in i husgrundsdräneringen.

I det fall en pumpning av bl. a husgrundsdräneringsvattnet skall utföras inom området måste man klara ut om detta medför problem beträffande bl. a framkallande av sättningar inom närområdet.

Övrigt

Inom området måste en grundundersökning utföras för att bl a bestämma jordarter, eventuell förekomst av berg och erhålla exakta nivåer på grundvattenytan. Med ledning av undersökningarna kan lämplig placering av bl.a. byggnader och underjordiska ledningar bestämmas.

För att klara ut om dagvattensystemet har utrymme för ytterligare anslutningar av dagvatten till detta bör en dagvattenberäkning utföras samtidigt som uppgifter om dämningsnivåerna i ledningarna erhålls.

Det måste även klaras ut om uppdämningar förekommer i spillvattensystemet som berör och styr höjdsättningen av byggnaderna inom den aktuella fastigheten.

I ansökan om bygglov skall exploatören presentera en vald lösning för dag- och dräneringsvattnet samt höjdsättning för det aktuella planområdet. Här kan Alvesta kommun, FSP Teknik vara samrådspartner.

KONCEPT

SWECO

PM

UPPDRAG	UPPDRAGSLEDARE	DATUM
Dagvatten Rönnedal	Anton Kjellén	2015-11-19
UPPDRAGSNUMMER	UPPRÄTTAD AV	
3840050000	Göran Lundgren	

Rönnedalsområdet i Alvesta tätort

Principer för dagvattenhantering och höjdsättning för planerat äldrecenter

Orientering

Sweco har i ett tidigare PM, daterat 2015-05-25, belyst förhållandena då det gäller hantering av dagvatten och höjdsättning inom en oexploaterad yta som planeras för bebyggelse i den västra delen av området Rönnedal. Området är beläget sydväst om Rönnedalsvägen i Alvesta tätort.

Idag planeras för ett äldreboende inom den oexploaterade ytan.

Skissförslag från Norconsult, daterat 2015-11-09, ligger till grund för detta PM.

Befintliga förhållanden

Naturmarksflöde
Storleken på den yta som avses tillhöra fastigheten för äldreboendet beräknas uppgå till ca 1,4 ha.

Om man räknar med den gräs- och vegetationsförsedda ytan som finns inom fastigheten idag så erhålls en avrinning av ca 25 l/s vid ett regn med en återkomsttid av 5 år och 10 minuters varaktighet.

Gräs- och vegetationsyta ca 1,4 ha x 0,1 = A_{red} ca 0,14 ha.

A_{red} ca 0,14 x ca 180 l/s ha = ca 25 l/s.

Dämningsnivå i dagvattensystemet
Vid kraftig nederbörd belastas det befintliga dagvattensystemet med stora flöden som orsakar uppdämningar i dagvattensystemet. Dagvattensystemet påverkas också av vattennivån i sjön Salen då dagvattenutloppet från dagvattenledningsnätet i området sker till denna.

Med kännedom om dagens förhållanden så bedöms dämningsnivån i kommunens dagvattenledning i den planerade förbindelsepunkten för området att ligga över hjässan på servisledningen för dagvatten.

Sweco
Lineborgsplan 3

SE-352 33 Växjö. Sverige
Telefon +46 (0) 470 73 51 00
Fax +46 (0) 470 73 51 01
www.sweco.se

Sweco Civil AB
Org.nr 556507-0868
Styrelsens säte: Stockholm

Göran Lundgren

Telefon direkt +46 (0)470735115
Mobil +46 (0)734123115
goran.lundgren@sweco.se

memo01.docx 2012-03-28-14

segoen p: 3840\3840050_dagvatten_rönnedal 000 10_arbetsmaterial pm dagvattenhantering pm dagvattenhantering rönnedal. äldreboende pm dagvattenhantering rönnedal.äldreboende.docx

Fördröjningsmagasin

Enligt erhållet skissförslag på utformning av byggnader, parkeringar, körytor och grönytor så bedöms den totala hårdgjorda ytan uppgå till ca 0,5 ha och grönytor till ca 0,9 ha.

Vid ett regn med en återkomsttid av 50 år och ett samtidigt strypt tömningsflöde av ca 25 l/s erfordras en fördröjningsvolym av ca 130 m^3 för fastighetens dagvatten.

Fördröjningsvolymen för den planerade fastigheten föreslås förläggas i den östra delen av fastigheten som gränsar till ett naturligt lågparti. Samtidigt måste volymen vara belägen över hjässan i kommunens dagvattenledning i förbindelsepunkten vid Rönnedalsvägen.

Planering

Planerad fastighetsgräns
Mellan den befintliga fastighetsgränsen utmed Rönnedalsvägen i nordost och gränsen för den planerade fastigheten skall ett kommunalt grönstråk finnas. I stråket skall dagvattnet från Rönnedalsvägen och en framtida cykelväg ges möjlighet att avrinna ytligt mot ett planerat fördröjningsmagasin beläget inom lågpartiet öster om den aktuella fastigheten. Detta magasin avses utnyttjas för bl a den resterande oexploaterade ytan som planeras för bebyggelse.

Höjdsättning
Vid höjdsättningen av området styrs denna bl. a av dämningsnivån i kommunens dagvattensystem i förbindelsepunkten.

Vid en fördröjning av dagvattnet från fastigheten måste botten för fastighetens fördröjningsmagasin ligga högre än hjässan i kommunens dagvattenledning vid Rönnedalsvägen. Vidare styrs höjdsättningen av området av den högsta vattennivån i magasinet.

Magasinet utföras som ett torrt magasin med gräsförsedd och dränerad botten samt med ett strypt bottenutlopp. Vid nederbörd ställer sig vatten i magasinet och när nederbörden avtar så sjunker vattennivån i magasinet för att slutligen vara helt tomt på vatten. I och med att magasinet är dränerat så kan man vistas på ytan en kort tid efter att denna varit vattenfylld.

För den aktuella fastigheten har föreslagits att fördröjningsmagasinets botten placeras på nivån +147,80 meter över havet (möh) och vattennivå i magasinet på nivån +148,50 möh. Marknivån vid magasinets släntkrön har föreslagits till +149,00 möh.

Vid en genomsnittlig släntlutning av 1:6 i magasinet så erfordras en yta av ca 630 m^2 för släntkrönets överkant. Vid utförande bör magasinets släntlutningar varieras av gestaltningsskäl. Sidoutrymmen kring magasinet bör vara väl tilltagna så att magasinet inte blir inträngt på en för liten yta. Kringmiljöer med planteringar mm bör kunna tillskapas inom fastigheten. På skissförslaget inritad GC- väg i öster bör därför om möjligt flyttas längre österut.

Utifrån den högsta vattennivån i magasinet höjdsätts markytor och byggnader. Marken sluttas ut från byggnader och andra hårdgjorda ytor så att dagvattnet kan rinna av på markytan vid kraftig nederbörd mot de lägre belägna fördröjningsytorna.

För att säkerställa avvattningen av markytorna vid byggnaden och takavvattningen så föreslås att färdigt golv för byggnaden placeras på nivån +149,80 möh för entréplan vid grundläggning med platta på mark.

Kantstenar som hindrar dagvattnet att rinna ut över lägre belägna infiltrationsytor bör undvikas. Likaså skall uppsamling av dagvatten i dagvattenbrunnar undvikas för att slippa avleda vattnet via ledningar.

Vid höjdsättningen skall marken anordnas så att inga instängda partier erhålls inom fastigheten.

Öppna dagvattenstråk

Fastighetens dagvattenhantering
För att kunna avleda, fördröja och rena dagvattnet är det viktigt att vattnet ges möjlighet att rinna av över mark.

Mellan byggnader och andra hårdgjorda ytor skapas grunda gräsförsedda svackstråk där dagvattnet ges möjlighet att rinna av och fördröjas. Vattnet som inte infiltrerar ges möjlighet att rinna fram till det planerade fördröjningsmagasinet.

Genom att avleda dagvattnet ut över mark så kan vattnet hållas högt och inte ledas ned i djupt belägna dagvattenledningar samtidigt som kostsamma uppfyllnader inte behöver utföras inom området.

Vid mycket kraftig nederbörd och om volymen i fördröjningsmagasinen inom fastigheten är utnyttjad skall dagvattnet ges möjlighet att rinna av ovan mark ut från fastigheten över planerat vägstråk som utförs med lågpunkt i nivå med tänkt högvattenyta +148,50 möh i anslutning till lågpunkt i öster.

Ett torrställt, dränerat magasin förordas då det ger mervärde för rening av dagvattnet och att miljön kring magasinet är mer lättskött.

Kommunal dagvattenhantering
För att omhänderta bl.a. vägdagvatten läggs ett avvattningsstråk längs tomtgräns intill cykelvägen vid Rönnedalsvägen skall detta utformas så att fastighetens dagvatten och kommunens vägdagvatten kan separeras och ledas till respektive magasin.

För att i senare skede kunna säkerställa ytlig avledning vid mycket kraftig nederbörd ska ett öppet avvattningsstråk kunna utföras utmed Rönnedals sydvästra och södra fastighetsgräns. I botten på detta läggs en fortsättning på magasinets bottendränering i ett dränerande lager för att kunna avleda dagvatten även vid lägre vattenflöden. Diket bedöms i normalfallet vara torrlagt.

Parkeringsytor

Parkeringsytor höjdsätts så att dagvattnet från dessa kan avledas ovan mark ut över angränsande lägre belägna infiltrationsbenägna ytor.

Ytan där bilarna står parkerade föreslås vara försedd med en hålad betongsten vars hål fylls med finsingel eller makadam (4-8 mm). I fogsand samt bär- och förstärkningslager skall 0 fraktion undvikas så att en dränerande överbyggnad uppnås. Fogsand bör utgöras av material i fraktion 2-4 mm och underliggande bärlager i fraktion 4-16 mm. Där hålad betongsten utnyttjas kan gångstråk mellan parkeringsfickor utföras med slät betongsten.

Husgrundsdränering för byggnader

Grundvattenytan antas ligga relativt högt inom de lägre delarna av området.

Om byggnader med platta på mark skall utföras måste dessas grundkonstruktioner med tillhörande dräneringar ligga högre än dämningsnivån i kommunens dagvattenledning i förbindelsepunkten. Med hänsyn till att högsta vattennivån i fördröjningsmagasinet och dämningsnivån i dagvattenledningarna inom den egna fastigheten ligger högt föreslås att husgrundsdräneringsvattnet avleds i en separat avloppsledning. Ledningen ansluts till dagvattensystemet nedströms reglerbrunnen för fördröjningsmagasinet inom fastigheten.

Om byggnader med källare skall utföras måste husgrundsdräneringsvattnet pumpas till den högre belägna dagvattenledningen. En backventil på tryckledningen från pumpen hindrar dagvatten att rinna bakvägen in i husgrundsdräneringen.

I det fall en pumpning av bl. a husgrundsdräneringsvattnet skall utföras inom området måste man utreda om detta medför problem beträffande bl. a framkallande av sättningar inom närområdet.

Övrigt

Inom området måste en grundundersökning utföras för att bl a bestämma jordarter, eventuell förekomst av berg och erhålla exakta nivåer på grundvattenytan. Med ledning av undersökningarna kan lämplig placering av bl.a. byggnader och underjordiska ledningar bestämmas.

För att utreda om dagvattensystemet har utrymme för ytterligare anslutningar av dagvatten bör en dagvattenberäkning utföras samtidigt som uppgifter om dämningsnivåerna i ledningarna erhålls.

Det måste även utredas om uppdämningar förekommer i spillvattensystemet som berör och styr höjdsättningen av byggnaderna inom den aktuella fastigheten.

I ansökan om bygglov skall exploatören presentera en vald lösning för dag- och dräneringsvattnet samt höjdsättning för det aktuella planområdet. Här kan Alvesta kommun, FSP Teknik vara samrådspartner.

Detaljplan för del av Alvesta 15:1 (Rönnedal äldrecenter) i Alvesta tätort

UTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2016-02-08 – 2016-02-29. Under granskningstiden har 4 yttranden utan erinran inkommit.

Nämnden för samhällsplanering föreslås besluta att:

- Förslag till detaljplan för del av Alvesta 15:1 (Rönnedal äldrecenter) godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av ett äldrecenter, innefattande äldreboende, storkök, kontorslokaler samt aktivitetslokaler.

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på:
Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta
Biblioteket i Alvesta
Café Rönnedal i Alvesta
Kommunens webbplats www.alvesta.se.

Samtliga sakägare och remissinstanser har fått fullständiga handlingar. Hyresgäster i näraliggande hyreshus i kvarteret Tryffeln fick information samt illustration över förslag till förändringar.

INKOMNA YTTRANDEN I ÄRENDET

Yttranden utan erinran:

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Region Kronoberg

Värends Räddningstjänst

Nämnden för myndighetsutövning

2016-03-01

Patrik Karlsson

planarkitekt

Kartbilaga till fastighetsförteckning
upprättad 2016-02-01
för detaljplan gällande del av

Alvesta 15:1 (Rönnedal äldrecenter)

Alvesta samhälle
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

Skala 1:1500 (A3)

Patrik Karlsson
planarkitekt

Teckenförklaring

Föreslaget planområde

0 20 40 80 m