Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

Björklövet 1 m.fl.

Alvesta tätort
ALVESTA KOMMUN
UPPRÄTTAD 2016-01-04
BETECKNINGSSTANDARD HMK-Ka.D
KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 15 00
HÖJDSYSTEM: RH2000

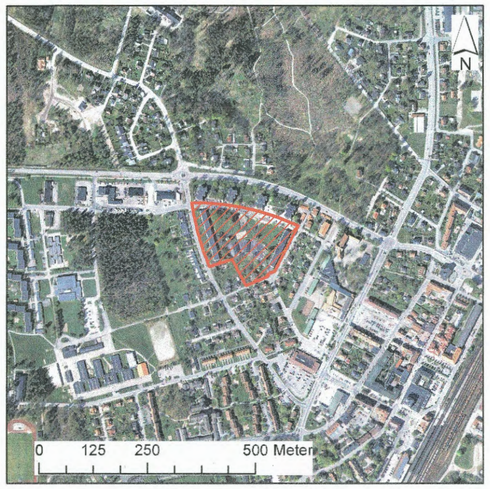
GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE

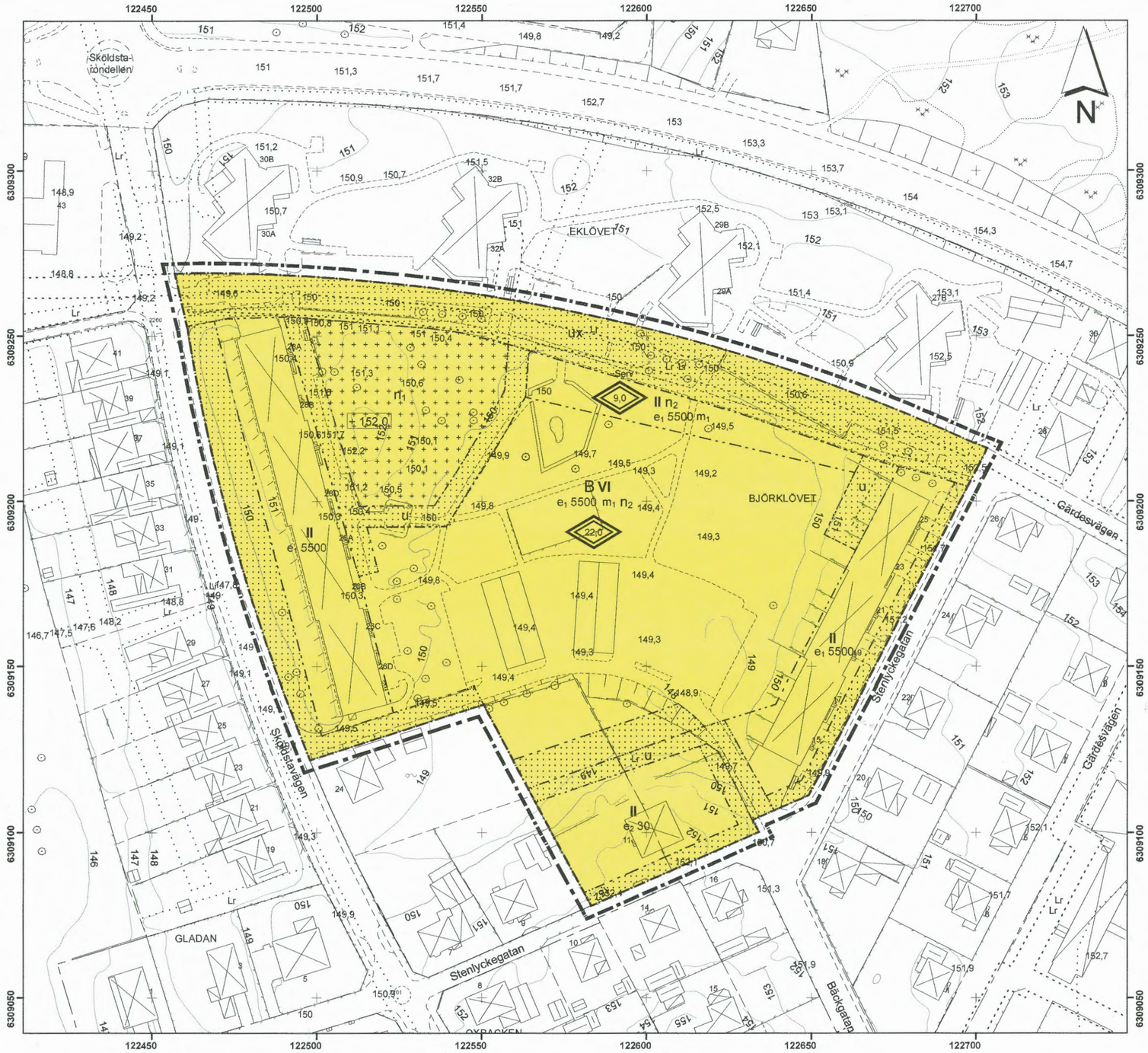
Magnus Wigren
Planenhetschef

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

Översiktskarta 1:10 000





DETALJPLAN ANTAGEN AV
NÄMNDEN FÖR SAMHÄLLSPLANERING
2016-04-26. §27

SUSANNE FRANK
NÄMNDSEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2016-05-20

DETALJPLAN FÖR

Björklövet 1 m.fl.

Alvesta tätort
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN
2015-05-21, rev 2016-01-15

Magnus Wigren
Planenhetschef

Karolina Bjers
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, redovisad 3 meter utanför planområde
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B — Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 5500 — Största totala byggnadsarea i kvadratmeter inom fastigheten, varav maximalt 4500 kvadratmeter får utgöras av bostäder. Därutöver får uthus och garage uppföras
- e_2 30 — Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnader
- Marken får med undantag av uthus inte förses med byggnader
- u — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x — Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- n_1 — Miljö med ek- och björkbestånd ska bevaras. Marklov erfordras för fällning av träd med diameter större än 15 cm i brösthöjd (130cm)
- n_2 — Inom fastigheten ska det finnas 70 kubikmeter fördröjningsvolym för dagvatten från den egna fastigheten

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

- II — Högsta antal våningar
- 0,0 — Högsta totalhöjd i meter

STÖRNINGSSKYDD

- m_1 — Färdig golvnivå i markplan ska vara lägst +149,8 (RH2000). Byggnader ska vara källarlösa, eller utföras med översvämningsbar källare. Dämningsnivå för dagvatten är marknivå.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Parkering skall finnas

Lekplats skall finnas

+ 0.0 — Föreskriven markhöjd över nollplanet

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det planen vinner laga kraft

Detaljplan för Björklövet 1 m.fl. i Alvesta tätort

Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta upprättad på grundkarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Bilaga 1: Checklista för behovsbedömning

Bilaga 2: Skuggstudie

Bilaga 3: Principer för dagvattenhantering och höjdsättning

Bilaga 4: Bullerutredning Alvesta

Bilaga 5: Volymstudie

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING **2**

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR **4**

PLANFÖRSLAG **10**

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET **16**

GENOMFÖRANDE **24**

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för attraktiva bostäder genom förtätning inom befintligt flerbostadshusområde i centrala Alvesta.

Detaljplanen medger bebyggelse i sex våningar och med en höjd av 22 meter. I nordväst skyddas den naturmiljö med trädbestånd som finns i anknytning till befintlig bebyggelse. Inom fastigheten möjliggörs även lek och parkering. Inom planområdet finns områden där marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykelpassage samt för allmänna ledningar. Inom fastigheten ska det finnas 70 kubikmeter fördröjningsvolym för dagvatten.

Då beslut om planuppdrag togs innan årsskiftet 2014/2015, upprättas detaljplanen enligt Plan- och bygglagens (2010:900) lydelse innan den 1 januari 2015. Detaljplanen handläggs således med normalt planförfarande enligt 5 kap 7 § Plan- och bygglagen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget centralt i Alvesta tätort och består främst av det befintliga bostadsområdet Björklövet. Planområdet avgränsas av fastigheten Eklövet med de så kallade Eklövshusen i norr, av Stenlyckegatan i öster, av villabebyggelse i söder och av Sköldstavägen i väster.

Areal

Planområdet består av ungefär 2,9 hektar mark.

Markägoförhållanden

Fastigheten Björklövet 1 ägs av AllboHus Fastighets AB. Fastigheterna Björklövet 4 och 7 är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Någon utveckling för planområdet är inte specifikt utpekat i Alvesta kommuns översiktsplan som antogs 2008-10-28, § 90. Generellt anger översiktsplanen under rubriken *Riktlinjer för Alvestas bebyggelse-utveckling* att nya bostadsområden ska tillskapas genom förtätning i

anslutning till redan planlagda gator samt att förnyelse bör ske på sådant sätt att Alvestas småstadskaraktär inte går förlorad.

Planförslaget bedöms inte vara i strid med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

För den större delen av planområdet gäller detaljplan A191, lagakraftvunnen 2004-05-27. Planen reglerar marken till bostadsändamål med sammanbyggda hus i två våningar inom två områden på var sin sida om det idag öppna grönområdet. Inom del av detaljplanen finns områden som endast får bebyggas med uthus och garage samt som får användas för parkering. Markområden som ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar, samt för allmän gång- och cykelpassage, finns inom planområdet.

Även en mindre del av detaljplan A63, lagakraftvunnen 1962-10-25, innefattas i det aktuella planområdet. Detaljplanen medger bostäder i fristående hus i en våning med vindsinredning. Inom en större del av markområdet finns bestämmelse att mark inte får bebyggas (prickmarkerat område).

Kommunala beslut

Nämnden för Samhällsplanering beslutade den 2014-05-06 att ett förslag till detaljplan kan upprättas och samrådas.

Nämnden för Samhällsplanering beslutade den 2016-02-02 att förslag skall ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap § 21 och att detaljplan inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Planprogram

Planförslaget har inte föregåtts av ett planprogram. Planprogram har inte bedömts nödvändigt för området då planen inte innefattar starka motstående intressen eller strider mot översiktsplanens intensioner.

Riksintressen

Detaljplanen ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är ett vattendrag av riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap 6 §.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen berör inga mellankommunala intressen.

BEHOVSBEDÖMNING

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Planen ligger inom Alvesta tätort och området bedöms vara lämpat för den typ av bostadsbebyggelse som föreslås. Gällande bullerriktvärden bedöms inte överskridas. Planen stämmer således med grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 kap Miljöbalken. Planen ligger inom

avrinningsområdet för Mörrumsån som är av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Då dagvattenhantering regleras i planen genom bestämmelse om lokal fördröjning är bedömningen att riksintresset inte kommer att påverkas i samband med planförslaget. Vad gäller miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är bedömningen att planförslaget inte medför ett överskridande av normerna. Se även bilagan *Checklista för behovsbedömning*.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består av ett befintligt öppet grönområde och parkeringsytor mellan befintlig flerbostadsbebyggelse.

Marknivån ligger på 150-meterskurvan (RH2000) i östra och västra delen av planområdet och sluttar in mot mitten och åt söder. Lågpunkten ligger i den södra delen av planområdet. En kulle som sträcker sig över 152-meterskurvan finns belägen i nordvästra delen av planområdet. Kullen är klädd med en dunge bestående av en kraftig vidkronig ek och stora björkar.

Det öppna grönområdet i den centrala delen av planområdet består främst av stora gräsytor men det finns även lekplats, en häckomgärdad minipark med plattbeläggning, bänkar, blomsterrabatt och skulptur i torrlagd damm samt ett system av asfalterade gångvägar.



Planområdet består idag bland annat av gräsytor, asfalterade gång-vägar, lekplats och plattbelagda ytor. Foto Elinor Bjärnborg

I den södra delen av planområdet innefattas även två fastigheter bestående av en mindre bostadstomt. Marken inom tomten har en neråtgående sluttning mot norr med en nivåskillnad av ungefär fyra meter inom den egna fastigheten. Planområdets lågpunkt ligger inom detta område med en marknivå av ungefär 148 meter över nollplanet. Marken innefattas främst av gräsbelagda ytor men det finns även trädbestånd av bland annat rönn och björk. Genom fastigheten finns en stenmur som delar tomten.

Utmed bostadslängorna som finns på den östra och västra sidan om planområdet finns trädrader bestående av lind, björk och lönn. Minst en

av trädraderna bedöms innefalla under defintitionen allé har därmed ett generellt skydd som gäller över hela landet genom ett så kallat biotopsskydd, i enlighet med 7 kap 11 § Miljöbalken. Biotopskyddets syfte är att långsiktligt bevara och vid behov sköta sådana värdefulla naturmiljöer och strukturer som har särksilt stort värde för djur- och växtarter. Läs mer om biotoperna under rubriken *Konsekvenser av planförslaget - Natur- och kulturmiljö* nedan.



Till vänster: Områden där alléer finns belägna inom den östra och västra delen av planområdet.
Till höger: Lindallé belägen i öster utmed Stenlyckegatan.

Befintlig bebyggelse

Planområdets befintliga bebyggelse består av saxade bostadslängor i två våningar belägna i de västra och östra delarna, varav längan i öster har balkonger och uteplatser mot grönområdet i planområdets mitt. I den södra delen av planområdet finns två garagebyggnader. Angränsande planområdet i norr finns de så kallade Eklövshusen i fyra våningar med balkonger in mot grönområdet. Höjden på bebyggelsen är ungefär 14 meter.

Inom den södra delen av planområdet finns villabebyggelse i 1 ½ plan. Bebyggelsen utgörs av asymmetriska hus, halva hus, som är typiska för järnvägsorter.



Till vänster: Eklövshusen som angränsar planområdet i norr.
Till höger: flerbostadsbebyggelse och garagebyggnad inom planområdet. Foto Elinor Bjärnborg

Området vid Björklövet 1 och Eklövet 1 utgjorde exempelområde i projektet *Det småskaliga miljonprogrammet i Kronobergs län*. Syftet med programmet var att lyfta fram modernismens bebyggelse inom länet. Läs mer under rubriken *Konsekvenser av planförslaget - Natur- och kulturmiljö* nedan.

Gator och trafik

Inom planområdet finns inget befintligt gatunät. Däremot angränsar planområdet med två gator. I väster finns Sköldstavägen och i öster Stenlyckegatan belägna. Mot båda lokalgator finns in- och utfart till och från planområdet. Runt 60 meter norr om planområdet finns även Värnamovägen belägen, vilken går i öst-västlig riktning. Värnamovägens trafik uppgår till runt 2 220 fordon/dygn, varav ungefär 330 består av tunga fordon. Värnamovägen är inte rekommenderat farligt godsled.

Mark med servitut som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykelväg finns inom fastigheten Björklövet 1 i norr, angränsande kvarteret Eklövet. Tidigare var även genomfart med fordonstrafik möjlig på sträckan, men efter ombyggnation hindras denna idag. Gång- och cykelväg finns även utmed Värnamovägen. Västerut ansluter området till Sköldstavägen som har cykelfält.

Service och närmiljö

Planområdet ligger centralt i Alvesta tätort med närhet till ortens service. Livsmedelsaffärer, servicebutiker, centrumhandel, vårdcentral och grundskola finns inom ungefär 500 meter. Tågstation ligger på ett avstånd av cirka 600 meter med tåg som gör uppehåll längs linjerna Södra Stambanan och Kust till kust-banan. Busshållsplatser med linjer mot Ljungby, Vislanda, Växjö, Bredhult (Moheda), Härlöv, Lönashult och Sjöatorp finns inom 200-600 meter från planområdets gränser. Planområdets lokalisering har således stora fördelar vad gäller närhet till kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Då planområdet ligger inom Alvesta tätort som har ett väl utbyggt gatunät, kan planområdet med lätthet nås med både bil, cykel och till fots. Busshållsplatser och tågstation finns inom gångavstånd. Planområdet som har få höjdskillnader, har goda förutsättningar för att skapa ett område som är tillgängligt för alla, oavsett vilken eller hur stor, nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga personer kan ha.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvattenledningar finns i Gärdesvägen och Stenlyckegatan i anslutning till planområdet. Dagvattenledningar finns i Gärdesvägen samt inom de norra och södra delarna av fastigheten Björklövet 1.

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i Gärdesvägen och Stenlyckegatan samt inom fastigheten Björklövet 1. Tillgängligheten till den mark som innefattar ledningarna är säkrad genom befintliga ledningsrätter.

Teleledningar finns inom fastigheten inom mark som är säkrad genom befintliga ledningsrätter.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Fornlämningar

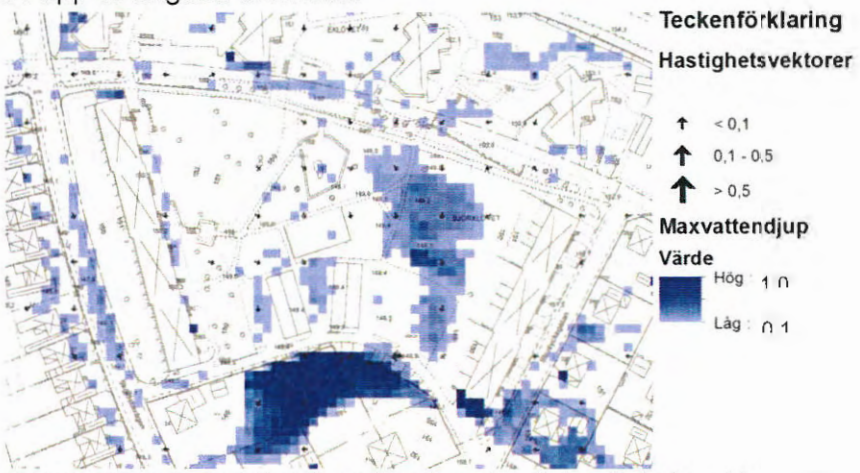
Det finns enligt Riksantikvarieämbetets kartering inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Geotekniska förhållanden

Enligt Länsstyrelsens sårbarhetskartering, som baseras på markområdens genomsläpplighet, ligger detaljplanen inom ett område med medel-klassificering. Sårbarhetskartan används som underlag för bland annat räddningstjänsten.

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering består marken inom planområdet främst utav sandig morän. I den nordöstra delen av planområdet finns även ett mindre område bestående av glacial silt. Den kulle som finns belägen i den nordvästra delen av planområdet består enligt karteringen utav urberg. En mer detaljerad geoteknisk undersökning för området har inte genomförts i detta skede.

DHI:s skyfallskartering visar de beräknade maximala vattendjupen (m) och hastighetsvektorer (m/s) i samband med ett framtida 100-års regn (skyfall som har en återkomsttid på 100 år). Karteringen visar att det inom detaljplanen finns ett område som kan vara känsligt vid skyfall då vattennivåer upp till 0,4 m kan komma att ansamlas. I söder finns även ett område där det enligt karteringen kan uppkomma vatten med en nivå av upp till ungefär en meter.



Det beräknade maximala vattendjupet och hastighetsvektorer i samband med ett framtida 100-årsregn.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens MIFO-inventering finns ingen misstänkt förorenad mark inom planområdet. Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, i enlighet med 10 kap 11 § Miljöbalken.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon, men ligger även nära ett stråk med förhöjd risk för höga radonhalter i vatten från bergborrade brunnar. Då planområdet idag är anslutet till kommunalt vatten och avlopp och nybebyggelse likaså planeras kopplas till nätet, är bedömningen att radonhalten inte kommer att innebära en risk inom området.

Störningar

Buller
Detaljplanen ligger ungefär en halv kilometer från järnvägsområdet för linjerna Södra Stambanan och Kust till kust-banan. Större gator med närhet till planområdet är Värnamovägen som ligger runt 60 meter från planområdet och Sköldstavägen som angränsar planområdet i väster.

Buller definieras som allt oönskat ljud. I Sverige används främst två olika mått för att beskriva buller. Det första är ekvivalent ljudnivå (Leq), vilket är ett mått på medelljudnivån under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Det andra är maximalljudnivån (Lmax), som är den högsta tillfälliga ljudnivån som förekommer under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Trafikbuller redovisas vanligen i enheten decibel A, dB(A).

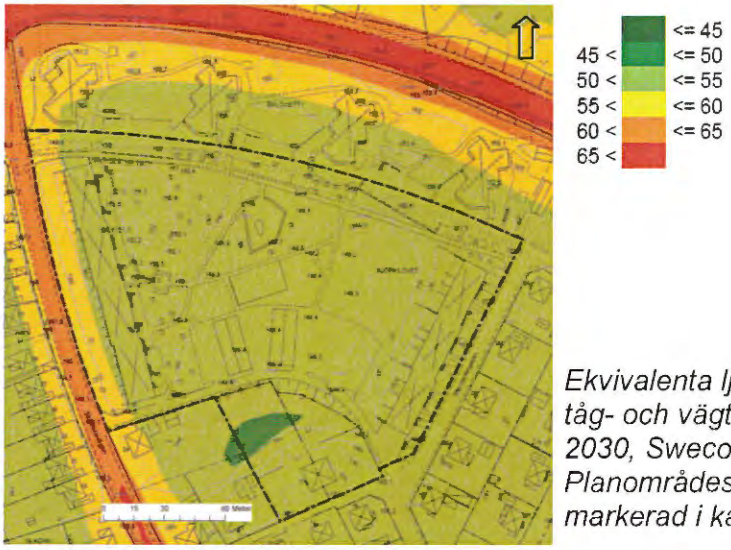
Då upprättande av detaljplanen påbörjades innan år 2015 är *Förordning om riktvärden för trafikbuller,* som fastslogs i april år 2015, inte gällande för denna plan. De för denna detaljplan gällande bullerriktvärden (proposition 1996/97:53) vid nybyggnation av bostadsbebyggelse är:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,
55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

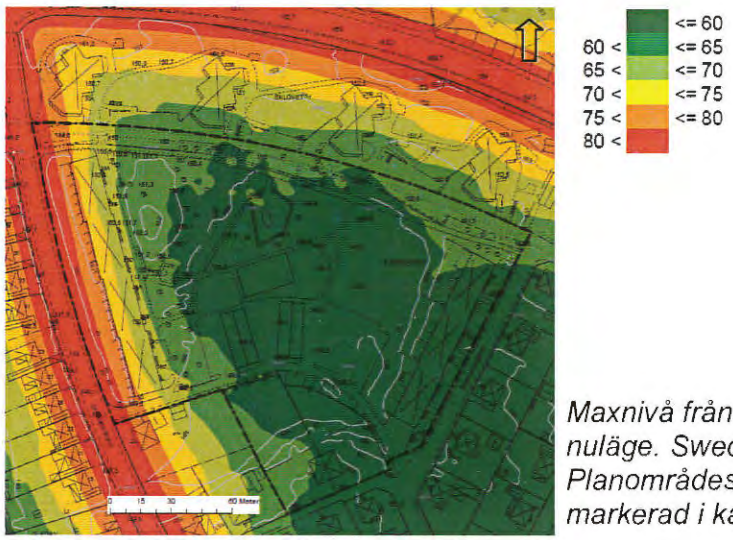
Enligt den översiktliga bullerutredning som Sweco gjort över Alvesta tätort (2014-10-06) ligger större delen av planområdet idag inom ekvivalent ljudnivå av 50-55 dB(A). Inom en mindre del av planområdet som finns belägen utmed Sköldstavägen överskrids gällande riktvärden. Enligt utredningen är bedömningen att nivåerna inom planområdet inte ökar markant i framtiden, utan kommer även år 2030 att ligga inom ekvivalent ljudnivå av 50-55 dB(A).

Den del av planområdet som ligger närmast Värnamovägen har enligt utredningen idag en maximalnivå som ligger inom intervallet 60-65 dB(A). Den större delen av planområdet har maximalnivå som ligger

under 60 dB(A). Det finns emellertid ett område utmed Sköldstavägen där gällande riktvärden överskrids.



Ekvivalenta ljudnivåer från tåg- och vägtrafik, Prognos 2030, Sweco 2014-10-06. Planområdesgränsen är markerad i kartbilden.



Maxnivå från vägtrafik, nuläge. Sweco 2014-10-06. Planområdesgränsen är markerad i kartbilden.

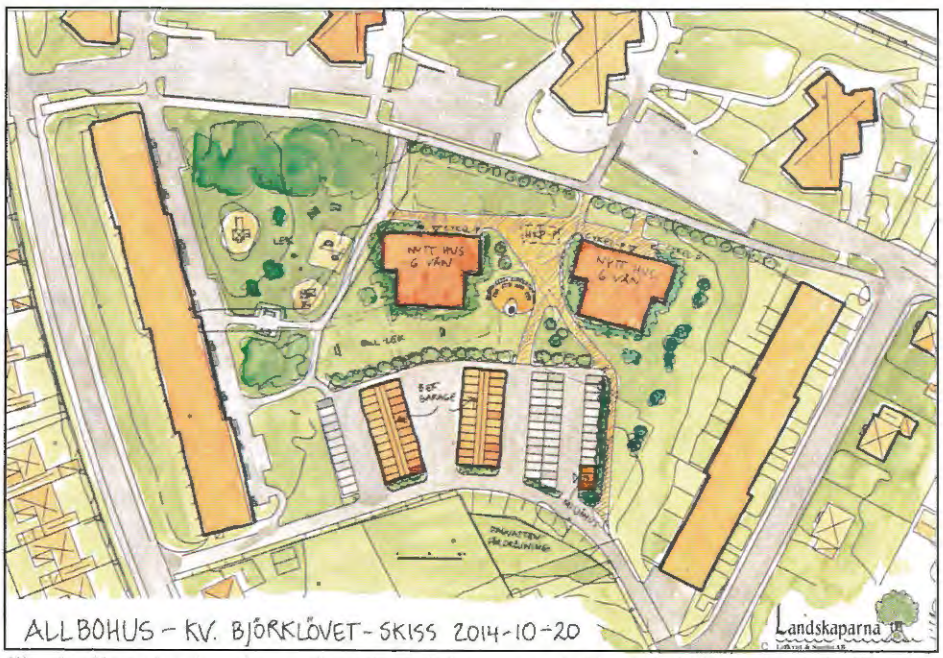
Se även bilaga 4: *Bullerutredning Alvesta* för att läsa den fullständiga rapporten. Läs mer om buller i samband med detta planförslag under rubriken *Hälsa och säkerhet* nedan.

PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planförslaget möjliggör för flerbostadsbebyggelse inom den idag öppna markytan som främst består av gräsbelagda områden. Den nya bebyggelsens placering i området ska ge en känsla av hus i park med öppna parkrum. Allbohus fastighets AB som är fastighetsägare har påbörjat arbetet med att ta fram ett förslag för området, vilket består av ett, alternativt två, punkthus som kan komma att innefatta ungefär 24 lägenheter/byggnad.



Illustrationskarta skapad av Landskaparna Löfkvist & Sundin AB. (Det finns möjlighet att placera bebyggelsen även på annat vis inom fastigheten).

Inom fastigheten Björklövet 1 medges en exploateringsgrad (byggnadsarea i kvadratmeter) till totalt **5500** kvadratmeter, varav maximalt 4500 kvadratmeter får utgöras av bostäder. Därutöver får garage och uthus uppföras. Med byggnadsarea menas den yta som en byggnad upptar på marken. Jämfört med illustrationen ovan, medges ungefär 700 kvadratmeter bostäder utöver vad som är skissat, detta för att skapa mer flexibilitet för exploatör att justera byggnadsutformningen. Jämfört med den yta som idag är bebyggd inom fastigheten medger förslaget således att ytterligare cirka 1700 kvadratmeter exploateras med bostadsbebyggelse.

Vad gäller garage och uthus medger förslaget ungefär 300 kvadratmeter utöver vad som är skisserat i illustrationskartan ovan.

Syftet är att möjliggöra för en ytterligare garagebyggnad, om det i framtiden blir aktuellt att komplettera de två byggnader som finns idag.

I plankartan finns ett område med bestämmelsen $\mathbf{n_2}$ som reglerar att *det ska finnas 70 kubikmeter fördröjningsvolym för dagvatten från den egna fastigheten.* Läs mer nedan under rubriken *Dagvattenhantering* nedan.

Bebyggelsens placering och utformning
I planområdets östra och västra del där befintlig bebyggelse finns belägen, begränsas byggnaderna till två våningar genom bestämmelsen **II**, en bestämmelse som inte skiljer mot vad den gällande planen för området reglerar. Förutom våningsantal och exploateringsgrad (se ovan) regleras inte byggrätten ytterligare.

I den södra delen av planområdet finns ett område där bebyggelsen regleras till två våningar med bestämmelsen **II** och med en exploateringsgrad av 30 % (största medgivna byggnadsarea i procent av fastighetsarea).

De områden med bestämmelsen **u** reglerar att *mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Inom områdena får marken inte förses med byggnader.

Prickmarkerad mark inom planområdet får inte förses med byggnader.

I det centralt belägna området där nyexploatering medges regleras byggnadernas höjd till högst sex våningar genom planbestämmelsen **VI** i plankartan. Totalhöjd för byggnaderna inom området regleras till maximalt **22,0** meter. Totalhöjd innebär att hela byggnaden ska inrymmas inom angiven höjd. Avståndet räknas från markplan till högsta punkten på byggnaden. De byggnader som medges kan således bli ungefär åtta meter högre än Eklövshusen belägna i norr. Med tanke på höjdskillnaden bör byggnader placeras med omsorg för att minimera risken för betydande skuggkastning, ökad insyn och andra olägenheter för berörda boende inom kvarteret Eklövet samt befintlig bebyggelse inom fastigheten Björklövet 1.

I den norra delen av planområdet, inom markområdet närmast kvarteret Eklövet finns ett mindre område i plankartan med bestämmelse att mark får bebyggas med två våningar genom planbestämmelse **II**. Medgiven byggnadshöjd inom området är maximalt **9,0** meter. Planförslaget baseras på att lägre bebyggelse inte bedöms leda till samma skuggkastning eller andra olägenheter för grannar och kan därmed medges närmare befintlig bebyggelse. Ett exempel då exploatering inom området kan bli aktuellt är om exploatör väljer att uppföra marklägenheter inom planområdet. Oavsett bebyggelseutformning gäller samma medgivna expolateringsgrad (totala byggnadsarea inom fastigheten).

Inom byggrätten finns planbestämmelse $\mathbf{m_1}$: *färdig golvnivå i markplan ska vara lägst +149,8 (RH2000). Byggnader ska vara källarlösa, eller utföras med översvämningsbar källare. Dämningsnivå för dagvatten är marknivå.*

Marklov vid trädfällning
I den västra delen av planområdet finns en kulle klädd med en dunge bestående av en kraftig vidkronig ek och stora björkar. Denna miljö avses bevaras och därmed ska bostadsbebyggelse inte placeras i dess närhet så miljön kan ta skada. Träden anknyter starkt till platsens kulturhistoria, med koppling till kvartersnamnen Björk- och Eklövet. Markarbeten ska ske med försiktighet för att inte ge påverkan på rotsystemen eller grundvattennivån. Bevarande av träden regleras i planen med bestämmelsen $\mathbf{n_1}$, marklov erfordras för fällning av träd med diameter större än 15 cm i brösthöjd (130 cm). Det är speciellt viktigt att ha den bevarandevärda naturmiljön i åtanke under byggnation inom planområdet så träd med rotsystem inte tar påtaglig skada vilket leder till att träden inte kan klara sig. Under förutsättning att träd inte tar skada medges uthus inom området genom bestämmelsen; mark får med undantag av uthus inte förses med byggnader (korsmarkerad mark i plankartan).



En del av den miljö med björk- och ekbestånd som avses bevaras.
Foto Elinor Bjärnborg

Utformning av byggnader
Generellt bör byggnaders utformning och färgsättning av fasader ske i samspel med Eklövshusen i norr. Därmed bör den av exploatören valda färgsättningen av bebyggelsen gå i ljusa kulörer. Ljus färgsättning av byggnader kan även förstärka den generella lätthet och öppenhet som idag finns i området.

Park

Den karaktär med bostadspark inom kvartersmark som större delen av planområdet idag omfattar ska med planens genomförande bevaras i största möjligaste mån. Även om markområdet närmast bostäderna bör få en privat känsla, bedöms fastigheten tillräckligt stor för att bibehålla den halvprivata karaktär som idag finns inom resterande delen av fastigheten. En orsak till att områdets karaktär inte bör vara helt privat är att likt idag ska allmän passage även efter planens genomförande vara möjlig igenom områdets norra del där det finns ett servitut. Allmänhetens tillgänglighet till området regleras i plankartan med bestämmelsen **x**, mark ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Ytterligare en anledning till att området ska ha en halvprivat karaktär är att alla boende inom fastigheten, både de som bor i befintliga och de tillkommande byggnaderna, även efter planens genomförande ska ha möjlighet att vistas i och använda parkområdet.

Lek

Den befintliga lekplats som finns inom planområdet kommer att få en ny placering inom området i samband med att försaget genomförs. Planbestämmelse gällande markens anordnande reglerar att lekplats ska finnas inom planområdet.

Rekreation

Möjlighet finns för vistelse i bostadsparken. Planområdet ligger även nära Hagaparken, med ett avstånd av mindre än 100 meter, där det bland annat finns motionsspår, utomhusscen och boulebanor.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Förslaget innefattar inte det kommunala gatunätet. All mark inom planområdet är kvartersmark. Planområdet angörs från söder via befintliga infarter. Även från norr kan infart till området möjligöras. Med grund i den problematik som fanns under den tid då genomfart var möjlig genom området, bestående av fordonstrafik med höga hastigheter, är möjliggörande av genomfart igenom planområdet i öst-västlig riktning inte lämpligt. Likt idag ska all trafik inom planområdet även efter planens genomförande hålla låga hastigheter.

Parkering

Parkering skall anordnas inom den egna fastigheten. Vid utformning av parkeringsytor ska hänsyn tas till både befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse så olägenhet i form av förlorad utsikt undviks i största möjligaste mån. Exempelvis kan marken mellan parkering och bostadsbebyggelse planteras med träd eller buskar.

Antal parkeringsplatser bör anpassas till det behov som bedöms skapas inom planområdet. De idag befintliga parkerings- eller garageplatser som det bedöms finnas behov av och som försvinner i samband med planens genomförande ska ersättas med nya parkeringsplatser. AllboHus fastighets AB som är ägare till aktuell fastighet har idag en parkeringsnorm på 0,8 parkeringar/lägenhet. För en byggnad innefattande 24 lägenheter (6 våningar och 4 lägenheter per våningsplan) tillhandahålls därmed ungefär 19-20 parkeringsplatser.

Utfarter

In- och utfart till och från planområdet bedöms kunna ske från söder via det angörande gatunätet. Även från norr kan in- och utfart till och från området möjliggöras.

Gång- och cykelvägar

Utöver befintliga gång- och cykelvägar som ansluter till planområdet bör ett internt nät inom parkmiljön och mellan nya och befintliga bostäder

och parkeringsytor skapas. I den norra delen av planområdet finns ett befintligt servitutområde för allmän gång- och cykeltrafik. Servitutet avses gälla även efter planens genomförande och marken ska därmed anordnas så tillgänglighet skapas för allmän gång- och cykeltrafik.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Nya byggnader ansluts till befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar. Planområdet är lokaliserat i närheten av ett stråk med förhöjd risk för höga radonhalter i vatten från bergborrade brunnar. Då borrning av lokal brunn inte bedöms bli aktuellt inom detaljplanen, lär eventuella radonhalter inom området inte heller innebära några problem.

Befintliga ledningar inom planområdet är skyddade genom ledningsrätt. Områdena har bestämmelsen **u** i plankartan, *mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Marken inom områdena får inte förses med byggnader.

Dagvattenhantering

Dagvatten har en teknisk definition som lyder; *tillfälliga flöden av regnvatten, smältvatten, spolvatten* (vattenledningsvatten som används för rengöring/tvätt och därefter leds till dagvattensystemet) *eller framträngande grundvatten.*

Delar av planområdet har tidigare haft bakgrund att översvämmas. De dagvattenledningar som idag är kopplade till planområdet har inte kapacitet att ta hand om ett större flöde dagvatten än det som förekommer idag. På grund av översvämningsrisken från ledningsnätet och då det är en fråga som berör den enskilda fastighetens egna behov, ställs krav i detaljplanen att det ska finnas möjlighet att fördröja dagvattnet inom planområdet. Dagvattenhanteringen regleras i detaljplanen genom bestämmelsen $\mathbf{n_2}$ *Inom fastigheten ska det finnas 70 m^3 fördröjningsvolym för dagvatten från den egna fastigheten.*

Planbestämmelsen $\mathbf{m_1}$ reglerar att *färdig golvnivå i markplan ska vara lägst +149,8 (RH2000). Byggnader ska vara källarlösa, eller utföras med översvämningsbar källare. Dämningsnivå för dagvatten är marknivå.*

Innan bygglovsansökan rekommenderas att en geoteknisk undersökning genomförs för att utreda högsta grundvattennivå. I ansökan om bygglov ska exploatör presentera vald lösning för dagvattenhantering inom planområdet. Hur marken inrättas för att hantera dagvattnet är exploatörens val, emellertid kan Alvesta kommun, FSP Teknik, vara samrådspartner vad gäller olika möjliga lösningar. Den mark där anläggning för dagvattenhantering föreslås, finns belägen i den södra delen av planområdet. Området bedöms väl lämplig för dagvattenhantering då marknivån inom planområdet är som lägst där.

Principer för dagvattenhantering och höjdsättning

På uppdrag har Sweco tagit fram förslag på principer för dagvattenhantering och höjdsättning inom planområdet. Målsättningen är att dagens vattenflöde på 18 l/s inte ska förändras i samband med nybyggnation i området. Utredningen visar att för byggnaders tak, gång- och grönytor krävs en fördröjningsvolym på 50 m^3 vid ett tömningsflöde av cirka 18 l/s. Då parkeringsytor planeras vid områdets lågpunkt bör emellertid dagvatten även därifrån ges möjlighet att fördröjas, den beräknade volymen på magasinet blir då 70 m^3. Se bilaga 3: Principer för dagvattenhantering och höjdsättning för redovisning om hur volymen har tagits fram.

Dagvattenutredningen menar att fördröjningsvolymen bör förläggas i den lägsta delen av fastigheten och volymen måste vara belägen över den höjd där kommunala ledningar och förbindelsepunkt idag finns. För att kunna bestämma det lämpligaste läget för fördröjningsmagasin rekommenderas att en geoteknisk undersökning genomförs som utreder markmaterial och nivå på grundvattenytan.

Höjdsättningen inom området utförs så att dagvattnet från de hårdgjorda ytorna kan avledas ut över infiltrationsbenägna ytor och vidare över mark via öppna avvattningsstråk. Med hänsyn till att den högsta vattennivån i fördröjningsmagasinet och att dämningsnivån i dagvattenledningarna inom den egna fastigheten ligger högt, föreslås att husgrundsdräneringsvattnet avleds i en separat avloppsledning.

Se även bilagan *Dagvatten och höjdsättning* för att läsa vidare om föreslagna principer inom planområdet.

Elnät

Området bedöms kunna anslutas till befintligt elnät som Alvesta Energi ansvarar för. Överenskommelse om anslutning sker mellan exploatör och Alvesta Energi. Tillgängligheten till befintliga elledningar inom planområdet säkras genom bestämmelsen **u**, *mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*. Mark inom dessa områden får inte förses med byggnader (prickmarkerat område).

Avfall

Återvinning och avfallshantering ansluts till befintligt system som Alvesta Renhållnings AB (ARAB) ansvarar för. Vid uppförande av miljöhus bör dessa placeras i anslutning till gatunätet för att underlätta hanteringen.

Uppvärmning

Då det finns fjärrvärmeledningar anslutna till befintlig bebyggelse inom fastigheten kan det även finnas möjlighet att ansluta nybebyggelse till nätet. Fastighetsägare bör innan genomförandet av planförslaget samråda och därefter skriva överenskommelse med Alvesta Energi om anslutning.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Detaljplanen ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är ett vattendrag av riksintresse. Planområdet ligger på gränsen till avrinningsområdena för Skaddeån och Lekarydsån, vilka ingår i "Åarnas avrinningsområde". Skaddeån klassades år 2009 till måttlig ekologisk status och tilll god kemisk status (exklusive kvicksilver). Lekarydsån klassades år 2009 till måttlig ekologisk status och att den ej uppnår god kemisk status (exklusive kvicksilver). Kvalitetskraven för de båda åarna är att vattnet ska ha god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus år 2015. Identifierade miljöproblem i de båda åarna utgörs av miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan. I Lekarydsån har även övergödning och syrefattiga förhållanden identifierats som miljöproblem.

I samband med detaljplanens genomförande kan fler hårdgjorda ytor skapas, vilket i sin tur kan skapa större flöde av dagvatten från fastigheten. Dagvatten ska emellertid enligt planbestämmelse fördröjas lokalt, vilket bedöms leda till att vattenflödena till avrinningsområden inte kommer att påverkas. Tillfödseln av föroreningar till vattendragen kommer således inte att öka. Därmed är bedömningen att miljökvalitetsnorm för vatten inte kommer att påverkas i samband med ett genomförande av förslaget.

Luft

Då detaljplanen möjliggör för ytterligare exploatering av bostadsbebyggelse inom området, kan förslaget även medföra ökad biltrafik till och inom området, vilket i sin tur kan leda till viss negativ påverkan på miljökvalitetsnorm för luft. Spridningsberäkningar för luftföroreningar (NO_2, PM_{10} $PM_{2,5}$ och Bensen) utfördes år 2013 i Alvesta tätort på gator som är mer trafikerade än vad de inom planområdet kommer att vara. Resultatet visade att Alvesta har, jämfört med det nationella miljömålet, något för höga värden vad gäller partiklarna PM_{10}, med 16 µg/m^3 (mikrogram per kubikmeter luft), jämfört med miljömålet 15 µg/m^3. Det finns emellertid inte tecken på att någon norm för luftföroreningar överskrids i kommunen. Då förslaget inte bedöms medföra påtaglig trafikökning, eller någon anläggning som kan föra med sig betydligt försämrad luftkvalitet, är bedömningen att koncentrationen av PM_{10} inte kommer att öka betydligt i samband med planens genomförande. En av de större källorna vad gäller PM_{10} är småskalig vedeldning, en förbränningsprocess som inte bedöms bli aktuell inom planområdet. Planförslaget och dess lokalisering i tätorten har mycket goda förutsättningar för användande av gång- cykel- och kollektivtrafik. Om boende inom området avstår från att använda bil kan detta leda till positiv påverkan på luftkvaliteten i tätorten.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Miljömål

Miljömålet för *God bebyggd miljö* bedöms påverkas positivt med planförslaget. En förtätning av tätorten är positivt, i motsats till att exploatera ej ianspråktagen mark. Positivt är även planområdets lokalisering i orten, med närhet till några av de större kollektivtrafikstråken för både buss och tåg. Bedömningen är även att gällande riktvärden för buller inte överskrids, vilket går i linje med miljömålet. Viss negativ påverkan på miljömålet kan uppstå då ett tätortsnära grönområde exploateras, däremot är det enbart en begränsad del i förhållande till de grönområden som finns i närheten som tas i anspråk. Alvesta tätort har god tillgång till rekreationsområden, ett exempel är Hagaparken som ligger mindre än 100 meter från planområdets gränser i norr.

Miljömålen *Begränsad klimatpåverkan* och *Frisk luft* kan påverkas positivt av förslaget då planområdet ligger inom Alvesta tätort och det finns närhet till kollektivtrafik så som buss och tåg. Detta skapar förutsättningar för boende inom planområdet att begränsa användandet av fossila bränslen. Om området kopplas till fjärrvärmenätet kommer förslaget att skapa ytterligare positiva effekter för miljömålen.

Miljömålen *Grundvatten av god kvalitet* samt *Levande sjöar och vattendrag* bedöms påverkas positivt med planens genomförande då dagvatten fördröjs lokalt inom fastigheten. Detta leder till att vattenavrinningen inom området inte kommer att påverkas negativt av planförslaget, vilket är positivt utifrån de berörda miljömålen.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är av riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap 6 §. Planen bedöms inte få negativ påverkan på riksintresset då förslaget inte medför att vattenavrinningen inom området ökar. Dagvatten fördröjs inom den egna fastigheten. Förslaget innebär inga åtgärder som omfattar vattenreglering eller vattenöverledning enligt Miljöbalken 11 kap 5 §.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö

Planens genomförande medför att en del av fastighetens grönytor tas i anspråk och exploateras. Bebyggelsens föreslagna karaktär som hus i park, leder till att parkmiljön även efter planens genomförande kan användas av närboende. I den västra delen av planområdet finns ek- och björkbestånd som ska bevaras i största möjliga mån. Träden anknyter kulturhistoriskt till platsen och dess kvartersnamn, Björklövet och Eklövet.

Inom markområdena mellan de befintliga bostadslängorna i öst och väst samt Stenlyckegatan och Sköldstavägen finns trädrader som bedöms innefalla under defintionen allé och har därmed ett generellt skydd som gäller över hela landet genom ett så kallat biotopsskydd, i enlighet med 7 kap. 11 § Miljöbalken. Biotopskyddets syfte är att långsiktligt bevara och vid behov sköta sådana värdefulla naturmiljöer och strukturer som har särskilt stort värde för djur- och växtarter.

Allén belägen i öster består av lind med stamdiameter på ungefär 30-60 centimeter. Träden bedöms vara friska. Även om det generellt är äldre träd än de som finns inom biotopsområdet som har höga naturvärden kan även yngre träd i en allé ha stor betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter. Vad gäller lind besöker bin och andra insekter gärna blommorna som ger rikligt med nektar.

Det finns en trädrad bestående av 5 träd även vid den västra delen av planområdet, inom området mellan bostadslängan och Sköldstavägen. Träden består av större björkar, men även ek som är förhållandevis unga, med en stamdiameter på 15-21 centimeter. Definitionen för vad som ska räknas som en allé är att träd ska vara 30 år eller ha en stamdiameter på 20 cm. Eftersom alla träd inte har mätts till 20 centimeter och då träden enligt fotodokumentation från år 1999 inte är äldre än 30 år, är det inte säkert att trädraden i väst är biotopsskyddad. Bedömning huruvida träden är biotopsskyddade får ske vid den tidpunkt då åtgärd ska genomföras vilken bedöms kunna skada träden. Vid denna tidpunkt kan träden vuxit över 20 cm i stamdiamter, eller blivit äldre än 30 år och innefattas därmed av biotopsskyddet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till att biotoperna inom planområdet tar skada. Biotoperna är väl avskilda det område där nybyggnation medges i förslaget. Biotoperna finns belägna intill de befintliga bostadslängorna, vilket medför att befintliga byggnader skiljer av biotopsområdena från den nya byggrätten. Inte heller bedöms ledningsdragning, transporter eller annan infrastrukturutbyggnad bli aktuell inom biotopsskyddsområdena. Dränering eller beskuggning vilken kan skada allén bedöms inte uppstå.

Bedömningen är att det finns goda förutsättningar för ett bibehållet skydd för biotoperna då skada på träden kan undvikas i samband med förslagets genomförande. Om verksamhetsutövare planerar åtgärd i samband med nybyggnation och bedömer att denna kan komma att skada alléerna på något sätt ska dispens ansökas. Ansökan inlämnas till Länsstyrelsen Kronoberg som gör bedömningen om dispens kan ges.

De befintliga byggnaderna i planområdets östra och västra del bedöms inte omfattas av biotopsskyddsbestämmelserna. Detta då alléerna bedöms vara belägna i omedelbar anslutning till bebyggelse, i enlighet med 8 § FOM (förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.). Byggnaderna fanns vid det tillfälle då det generella skyddet infördes och ska därmed kunna användas på det sätt och för det ändamål de är avsedda för, utan att den skyddade biotopen hindrar verksamheten. Således är bedömningen att biotopsskyddet inte

omfattar åtgärder som är nödvändiga med hänsyn till pågående verksamhet i anslutning till den befintliga byggnaden eller för byggnadens funktion, inklusive nödvändig utveckling eller för att förhindra skada. Åtgärder får därmed vidtas utan dispensansökan.

Kulturmiljö

Området vid Björklövet 1 och Eklövet 1 utgjorde ett av de exempel som togs upp i samband med projektet *Det småskaliga miljonprogrammet* (2006), med syfte att lyfta fram modernismens bebyggelse i länet.

Det finns flera karaktärsdrag inom planområdet som överensstämmer med bebyggelsestrukturen som är karaktäristisk för moderismen. Några exempel är den större sammanhängande grönytan med goda ljusinsläpp till bebyggelsen, att trafik är separerad och att det därmed skapas en bilfri bostadsgård, samt att bostadsgården har en offentlig atmosfär.

Förslagets genomförande medför att områdets karaktär förändras till viss del och därmed kommer även dagens kulturhistoriska värden att påverkas. Den idag större gröna ytan delas upp och blir mindre. Detta leder till att gården som idag har en allmän prägel kan upplevas som mer privat. Då grönytorna blir mindre till ytan kan de även komma att användas mer intensivt av boende inom planområdet.

Föreslagen nybebyggelse kommer att leda till att mark tas i anspråk och att fler bor i området. Detta för med sig att det idag bilfria området inom bostadsgården blir mindre. Även om området kommer att vara mindre jämfört med idag, kommer bostadsgården även efter planens genomförande att vara bilfri. Detta då parkering och infarter till området kan anordnas tillsammans med de idag befintliga.

Det finns stora möjligheter att anpassa nytillkommen bebyggelse inom planområdet för att stämma med den befintliga bebyggelsens karaktär. Genom att utforma förslag med punkthusbebyggelse kan samspel skapas med Eklövshusen som finns belägna i norr. En annan fördel med denna bebyggelsestruktur är att den skapar möjlighet att bevara den befintliga karaktären i området, dagens öppna parkmiljö utvecklas till miljö med hus i park. Detaljplanens bestämmelser begränsar emellertid inte bebyggelseutformningen till punkthus, utan det är även möjligt för exploatör att föreslå annan form på bebyggelsen. Om detta blir aktuellt ska byggnadernas placering och utformning ske med stor omsorg för att skapa samspel med närområdets karaktär och platsens specifika förutsättningar.

Med grund i omgivningens utförande bör färgsättning av fasader gå i ljusa kulörer för att överrensstämma med den generella lätthet och öppenhet som idag finns i området.

Ombyggnation av befintliga byggnader inom planområdet bör ske med varsamhet. Vid en tillbyggnad, ombyggnad, renovering eller restaurering bör byggnaden och bebyggelsemiljön vara utgångspunkt för åtgärderna. Boken *"Bland funkiskåkar och betonghus- det*

modernistiska Kronoberg" kan vara inspirationskälla när olika typer av åtgärder planeras för byggnadernas interiör eller exteriör.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Visuell miljö och landskapsbild

Planområdet ligger i Alvesta centrum där föreslagen bebyggelse med flerbostadshus är typiska strukturer. Bland annat finns Eklövshusen angränsande planområdet i norr som liknar den för planförslaget medgivna bebyggelsen. Den byggnadshöjd som detaljplanen medger är ungefär åtta meter högre än Eklövshusen.

Det är främst omkringliggande bebyggelse angränsande och inom planområdet som kommer att bli påverkad av föreslagen nybebyggelse genom förändrad utsikt som idag utgörs av en öppen yta. Då exploateringen begränsas och trädbestånd skyddas genom marklov vid fällning, är förhoppningen att områdets karaktär inte kommer att gå förlorad. Ett område med "hus i park" karaktär kan skapas.



Volymstudie mot Eklövshusen, den nya bebyggelsen som är något högre än den befintliga, passar väl med närmiljön. Höjden på och placeringen av byggnaderna i illustrationen är den samma som detaljplanen medger. Tillkommande bebyggelse kommer emellertid inte att ha den byggnadsutformning som ovan illustreras.

Se även bilagan *Volymstudie.*

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Rekreation

Planförslaget skapar förutsättningar för boende att vistas i gårdsmiljön runt om bostadsbebyggelsen. Närheten till Hagaparken med rekreationsmöjligheter är positivt för boende inom planområdet.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Buller
Den främsta källan till trafikbuller i Alvesta kommun är järnvägstrafiken utmed Kust till kustbanan samt Södra stambanan som finns belägna ungefär en halv kilometer från planområdet i östlig riktning. Vad gäller påverkan på ljudnivåerna inom planområdet är främst Värnamovägen strax norr om planområdet och Sköldstavägen som angränsar planområdet i väster bidragande källor till trafikbuller.

Enligt den översiktliga bullerkartläggning som Sweco tagit fram över Alvesta tätort (2014-10-06) ligger större del av planområdet idag inom område med ekvivalent ljudnivå av 50-55 dB(A). Den del av planområdet som ligger närmast Värnamovägen har enligt rapporten idag en maximalnivå som ligger inom intervallet 60-65 dB(A). Den större delen av planområdet har emellertid maximalnivå som ligger under 60 dB(A). Enligt utredningen kommer ljudnivåerna inom planområdet inte öka markant i framtiden, den ekvivalenta ljudnivån ligger även år 2030 inom intervallet 50-55 dB(A). Se även ovan under rubriken *Störningar* för att läsa mer om den genomförda kartläggningen.

Med grund i bullerutredningen är bedömningen att det är möjligt att genomföra den exploatering av området som föreslås, utan att gällande bullerriktvärden överskrids.

Verksamheter
Det finns fastigheter innefattande verksamhet för handel och bilservice strax nordväst om planområdet. Med grund i verksamheternas småskaliga karaktär är bedömningen att det inte finns någon risk att olägenhet skapas för boende inom planområdet i form av lukt eller buller.

Trafik
I samband med planens genomförande och då fler personer bor inom området kan även trafiken öka i närområdet. Bedömningen är emellertid att den ökning som kan förväntas inte är betydande jämfört med dagens trafiksituation. År 2013 utfördes trafikmätningar vid Sköldstavägen och Gärdesvägen. Beräkningarna visade att typen av fordon som kör inom närområdet främst består av biltrafik, men att en del även består av motorcykel- och lastbilstrafik, med runt 4-5 % i respektive kategori. Under en procent av all trafik på de båda gatorna består enligt mätningarna av långtradare. Mätningarna visade att den största delen av trafiken körde under 50 km/h och stor del körde även i hastighet under 40 km/h. Då det efter den tidpunkt då mätningarna utfördes skett en hastighetssänkning i Alvesta tätort till 40 km/h bör fordonhastigheten idag även ha sjunkit ytterligare.

Med ovanstående som grund bedöms den trafikökning som kan förväntas med förslaget inte bli betydande för närområdet. Trafiksituationen på gatorna bedöms idag som god och detta förväntas inte heller förändras efter planens genomförande.

Skuggor
I samband med framtagandet av planförslaget har en skuggstudie utförts. Resultatet från denna visar att bebyggelsen som medges i förslaget inte kommer att leda till skuggkastning som bedöms skapa betydande olägenhet för närboende. Framförallt är det bebyggelsen belägen i väst som blir påverkad under morgon/förmiddag, och bebyggelsen belägen i öster som blir påverkad under eftermiddag/kväll.

Genom att placera den tillkommande bebyggelsen centralt inom den idag öppna ytan kan skuggkastning begränsas mot befintlig bebyggelse. Markområdet närmast Eklövshusen får enligt detaljplanens bestämmelser *inte förses med byggnader* (prickmarkerat område). Söder om det prickmarkerade området finns därefter ett område där enbart lägre bebyggelse medges, med två våningar och en totalhöjd av 9 meter. Med den genomförda skuggstudien som grund är bedömningen att skuggkastningen som förslaget medför inte leder till betydande påverkan för närboende. Se även bilagan *Skuggstudie*.

Olyckor
Värends räddningstjänst har aviserat att detaljplanen ligger inom ett område där räddningstjänsten inte kan förväntas ingripa inom normal insatstid med stegbil. Med detta som grund kommer särskilda krav på brandskyddsåtgärder ställas i bygglovsskedet, i enlighet med Boverkets byggregler, BBR. Trapphus kommer att behöva utformas som så kallade TR1- eller TR2- trapphus. Ett exempel på krav som därmed kommer att ställas är att trapphus ska utformas så att det begränsar spridning av brand och brandgas under minst 60 minuter. Eventuella bommar ska vara öppningsbara för räddningstjänsten med flera.

Översvämning
DHI:s skyfallskartering visar att det finns områden som riskerar översvämmas i samband med ett framtida 100-årsregn (se rubriken *Platsens förutsättningar* ovan). Alvesta kommuns strävan är att vattenflödet från området inte ska öka i samband med nybyggnation i området. Med detta som grund regleras med planbestämmelsen $\mathbf{n_2}$ att *inom fastigheten ska det finnas 70 kubikmeter fördröjningsvolym för dagvatten från den egna fastigheten.*

Dagvattenfördröjningen leder till att mängden vatten från området inte kommer att öka jämfört med idag. Alvesta kommuns ledningsnät har idag beredskap för att klara av framtida 20-års regn. Planbestämmelsen $\mathbf{m_1}$ reglerar att; *Färdig golvnivå i markplan ska vara lägst +149,8 (RH2000). Byggnader ska vara källarlösa, eller utföras med översvämningsbar källare. Dämningsnivå för dagvatten är marknivå.* Ett genomförande av detaljplanen leder därmed till att bostäder inom och närliggande planområdet inte riskerar översvämmas vid extrema skyfall. Markytor i området översvämmas innan bostadsbebyggelsen riskeras översvämmas.

Dämningsnivå för dagvatten är marknivån. Detta betyder att byggnader och ledningar ska utföras så att ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det leder till skador inom fastigheten eller för grannar.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Resurshushållning

Planförslaget medför förtätning av bostadsbebyggelsen i tätorten. Detta för med sig att infrastruktur så som gatunät samt vatten- och avlopp till stor del redan är utbyggt, vilket är positivt utifrån ett resurshushållnings-perspektiv. Då planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till service så som matbutik, skola och tågstation, finns goda förutsättningar för boende inom området att kunna begränsa sitt bilanvändande. Med grund i planområdets läge i orten samt närheten till busshållsplatser och tågstation, är bedömningen att förslaget är mycket fördelaktigt utifrån ett resurshushållningsperspektiv.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Socialt perspektiv

Planområdet ligger inom Alvesta tätort och intill några av de större kollektivtrafikstråken i kommunen. Att kollektivtrafik finns inom gångavstånd gör området tillgängligt för en större del av befolkningen, vilket är positivt utifrån ett socialt perspektiv.

Det kommunala fastighetsbolaget AllboHus fastighets AB är idag ägare till aktuell fastighet, därmed finns även stor möjlighet att lägenheterna som tillskapas inom området blir hyresrätter. Detta är positivt utifrån ett socialt perspektiv då varierande upplåtelseformer i Alvesta tätort kan leda till att en blandning av samhällsgrupper bor, möts och samsas i närmiljöerna.

Utifrån ett barnperspektiv är planförslaget fördelaktigt bland annat då lekplats föreslås finnas inom planområdet. Barn behöver därmed inte passera större väg eller annan barriär för att nå lekplatsen. Planområdet ligger även inom gångavstånd till både för- och grundskola, vilket är positivt utifrån ett barnperspektiv.

Planförslagets genomförande medför att en större variation av bostäder skapas inom området. Detta leder i sin tur till att det är möjligt för medborgare att göra boendekarriär, eller flytta till en annan typ av bostad, utan att behöva lämna närområdet.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms leda till att det kommunala fastighetsbolaget AllboHus Fastighets AB får inkomster i form av hyror. Den förtätning av tätorten som förslaget medför kan även bidra till att skapa underlag för ett utökat serviceutbud i Alvesta centrum.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses upprättas med ett normalt planförfarande. Planen var utställd för samråd under maj till juni månad år 2015. Granskningen ägde rum under februari och mars månad år 2016. Om inga större hinder uppstår bedöms detaljplanen antas under april månad år 2016 och vinner därefter laga kraft tre veckor senare, förutsatt att ingen överklagar beslutet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande planer har gått ut. För den aktuella detaljplanen ges en genomförandetid på fem år från det datum då planen vinner laga kraft. Efter den tidpunkt då genomförandetiden gått ut fortsätter planens bestämmelser att gälla fram till dess planen ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Alvesta kommun har ansvar att upprätta detaljplanen. Även att ansöka om eventuell fastighetsreglering, ledningsrätt och servitut är kommunens ansvar. Planen innefattar inte mark med kommunalt huvudmannaskap, Alvesta kommun har således inte ansvar för planens genomförande i övrigt.

Berörda fastighetsägare har ansvar för genomförandet av förslaget enligt detaljplanens bestämmelser samt fortsatt skötsel inom kvartersmarken. Exploatör har likaså ansvar att lokalt fördröja dagvatten inom planområdet, se planbestämmelse n_2.

Avtal

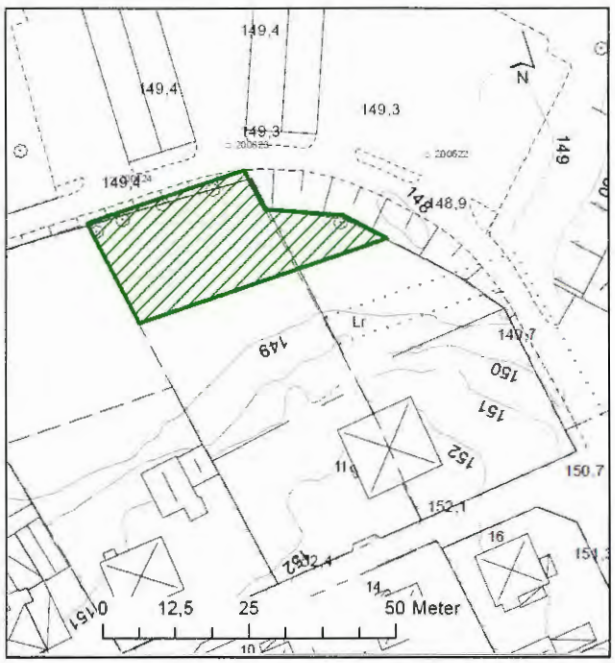
Planavtal skrivs mellan Alvesta kommun och fastighetsägaren till Björklövet 1, AllboHus fastighets AB.

Då detaljplanen inte bedöms kräva ytterligare reglering av dess genomförande finns ingen avsikt att skriva ett exploateringsavtal. Genomförande av förslaget sker i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

I samband med detaljplanens genomförande ska mark föras över från fastigheterna Björklövet 4 och Björklövet 7 till fastigheten Björklövet 1. Marken som ska föras över har en yta av ungefär 648 kvadratmeter, varav ungefär 534 kvadratmeter överförs från Björklövet 4 och ungefär 114 kvadratmeter överförs från Björklövet 7.



Mark som överförs från fastigheten Björklövet 4 och 7 till fastigheten Björklövet 1. Området har en yta av ungefär 648 kvadratmeter.

Ledningsrätt

Inom planförslaget finns områden med bestämmelsen **u**, mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Det finns inom dessa områden befintliga ledningsrätter för fjärrvärme- och elledningar som således inte kommer att påverkas vid ett genomförande av planförslaget. Inom områdena får marken inte förses med byggnader (prickmarkerat område).

Servitut

I den norra delen av planområdet finns ett befintligt servitutområde mellan Sköldstavägen och Stenlyckegatan som avses gälla även efter planens genomförande. Marken förses med bestämmelsen **x**, marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykelpassage. Inom servitutområdet får marken följaktligen inte förses med byggnader (prickmarkerat område).

Konsekvenser på fastighetsnivå

Alvesta 14:45 (gatufastighet)	In- och utfarter bedöms efter planens genomförande finnas i befintligt läge. Den trafikökning som förslaget medför bedöms inte bli betydande. Förslaget kommer således inte att leda till någon påverkan för gatufastigheten.
Björklövet 1	Detaljplanen möjliggör för nybyggnation av bostäder. Fastigheten bedöms således få ökat ekonomiskt värde. Planförutsättningarna för den befintliga bebyggelsen förblir de samma som idag. Befintliga servitut och ledningsrätter kommer inte att påverkas och finns således kvar även efter planens genomförande. Nya ledningar är erforderligt för nybebyggelsen vad gäller vatten och avlopp, dagvatten, tele och uppvärmning. Dagvattenanläggning med fördröjningsvolym av 70 m^3 ska finnas inom fastigheten. Fastighetsreglering sker i samband med att mark förs över från fastigheterna Björklövet 4 och 7.
Björklövet 4 och 7	Mark förs över till Björklövet 1 vilket således medför reglering av fastighetsgränserna. I samband med fastighetsregleringen och försäljning av mark bedöms fastighetsägaren få positiva ekonomiska konsekvenser. Den ledningsrätt som finns inom fastigheten Björklövet 7 bedöms inte påverkas. Inom fastigheterna finns mark som enligt detaljplanens bestämmelser ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
Eklövet 1	Angränsar till fastigheten Björklövet 1 och kommer således att ligga inom närmiljön till planlagd nybebyggelse. Bedömningen är att förslaget inte kommer att innebära några konsekvenser på fastighetsnivå för Eklövet 1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

AllboHus Fastighets AB ska till Alvesta kommun betala en planavgift enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet kopplas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Läge och nivå för vatten- och avloppservis anpassas till befintliga ledningar i samråd med Alvesta Kommun, FSP Teknik.

Brandpostbehovet är 1200 l/minut per brandpost för flerbostadshus med fler än tre våningsplan. Vattentrycket bör ligga mellan 1,5-7 bar. Innan bygglov ges bör befintliga vattenposter kontrolleras vad gäller flöde och tryck.

El och fjärrvärme

Anslutning till el- och fjärrvärmenät för nyexploatering sker enligt överenskommelse mellan fastighetsägare och Alvesta Energi.

Teleledningar

TeliaSonera Skanova Access AB har teleledningar i mark inom planområdet. I samband med förslagets genomförande ska fastighetsägare samråda med Skanova om eventuella nya ledningsvägar inom fastigheten.

Tekniska utredningar

Exploatör ska i samband med bygglovsansökan och planens genomförande föreslå en lämplig lösning för lokal fördröjning av dagvatten. I samband med denna utredning kan en geoteknisk undersökning bli aktuell.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I samband med framtagandet av detaljplanen har planarkitekt Elinor Bjärnborg, markchef Roger Wilsborn, VA-ingengör Malena Valtersson och enhetschef teknik Ulf Carlsson medverkat.

Alvesta 2016-04-08

Karolina Bjers

Planarkitekt

Magnus Wigren

Planenhetschef

DETALJPLAN ANTAGEN AV NÄMNDEN FÖR SAMHÄLLSPLANERING
2016-04-26. §27

SUSANNE FRANK
NÄMNDSEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2016-05-20.

Checklista för behovsbedömning

Bilaga till granskningshandling: Detaljplan för Björklövet 1 m.fl.

	Negativ påverkan			Positiv paverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Mattlig	Liten	Liten	Mättlig	Stor			
Miljö									
Miljökvalitetsnormer							x		MKN för luft bedöms inte överskridas. Dagvatten fördröjs lokalt, vilket leder till att avrinningen till vattendrag inte påverkas, MKN för vatten bedöms därmed ej påverkas.
Miljömål - nationella och regionala				x					God bebyggd miljö: Positivt att exploatera genom förtätning. Gällande riktvärden för trafikbuller bedöms inte överskridas. Det centrumnära läget minskar behovet av biltransporter, vilket är positivt utifrån miljömål för begränsad klimatpåverkan.
Miljömål - lokala				x					
Riksintressen									
Naturvård								x	
Rörligt friluftsliv								x	
Kulturmiljö								x	
Annat							x		Ligger inom avrinningsområde för Mörrumsån. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.
Naturmiljö									
Växt- och djurliv, hotade arter							x		Befintliga trädbestånd i nordväst bevaras.
Naturreservat, Natura2000, Biotopskydd							x		I de östra och västra delarna av planområdet finns alléer som är biotopsskyddade. Bedömningen är att träden inte kan ta skada i samband med detaljplanens genomförande.
Spridningskorridorer, grön- och vattensamband							x		Förslaget leder till att delar av befintliga grönytor tas i anspråk. Det är främst klippta gräsytor som berörs.
Kulturmiljö									
Fornminnen								x	
Kulturhistorisk miljö, kulturmiljöprogram			x						Björk- och ekträd som anknyter till platsens kvartersnamn ska bevaras. I samband med detaljplanens genomförande kan den kulturhistoriska miljön med modernistiska karaktärsdrag förändras i viss grad. Den idag öppna bostadsgården med parkkaraktär, övergår till en karaktär med hus i park.
Visuell miljö									
Landskapsbild, stadsbild				x					Den karaktär som idag finns i närområdet med hus i park förstärks. En förändring är att fri sikt över öppna ytor begränsas jämfört med idag.
Fysiska ingrepp, nya element				x					Nybyggnation genom förtätning. Parkrum utvecklas med hus i park.
Skala och sammanhang			x						Något högre byggnader än de i omgivningen, samspel skapas med Eklövshusen i norr.
Estetik, närmiljö				x					Bostadshus hamnar i blickfånget istället för befintliga garagebyggnader.
Rekreation									
Tillgänglighet, barriärer							x		
Aktivitet, lek, friluftsliv				x					Lekplats flyttas inom området och kan bättre passas in och förnyas.

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Grönstruktur, parkmiljö, vattenmiljö			x						Negativt att gräsytor bryts av, känslan av ett sammanhållet parkrum kan försvinna. Positivt att mindre parkrum med mer växtlighet kan skapas.
Strandskydd								x	
Hälsa, störningsrisker									
Buller, vibrationer							x		Gällande bullerriktvärden överskrids inte enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning.
Luftkvalitet, utsläpp, lukt, allergier							x		
Lokalklimat, vindförhållanden							x		
Ljusförhållanden, ljussken, skuggeffekter			x						Nybyggnation leder till skuggkastning. Främst berörs bebyggelse i öst under förmiddag och bebyggelse i väst under eftermiddagen.
Radon							x		Ev. risk vid bergborrade brunnar men då planområdet kopplas till kommunala nätet påverkas inte området.
Strålning, elektromagnetiska fält							x		
Säkerhet									
Trafikmiljö, GC-vägar, kollektivtrafik, olycksrisk							x		Mark som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik finns inom planområdet. Möjliggörande av genomfart med motorfordon igenom området är inte lämpligt.
Farligt gods								x	Avståndet är ungefär 500 m till järnvägsområdet i öster. Värnamovägen är inte farligt godsled.
Explosionsrisk								x	
Ras och skred								x	
Översvämning								x	Ligger inom medel-klassificering i sårbarhetskartering. DHI:s skyfallskartering visar att det finns mindre området där vatten kan ansamlas vid ett 100-årsregn. En lågpunkt finns i söder. Eventuell källare ska vara översvämningsbar. Lägsta golvnivå regleras till 149,8 (RH2000).
Mark och vatten									
Markförhållanden, grundläggning, sättningar								x	SGU:s kartering visar att marken består av sandig morän, glacial silt och urberg.
Markföroreningar								x	
Grundvatten, ytvatten, avrinningsområden				x					Dagvatten ska fördröjas lokalt inom den egna fastigheten. 70 kubikmeter fördröjningsvolym ska finnas.
Vattendrag, strandlinje								x	
Skyddsområde för vatten								x	
Dagvatten, spillvatten				x					Befintligt nät samt fördröjning av dagvatten.
Hushållning									
Befintlig infrastruktur					x				Nära vägnät och annan infrastruktur.
Markanvändning					x				Förtätning i centrumnära läge.
Återvinning				x					Kopplas till befintligt system.
Energiförsörjning				x					Anslutning till fjärrvärmenätet kan vara möjligt.
Transport							x		
Byggavfall								x	
Övrigt									
Socialt perspektiv									
Tillgänglighet vid funktionsnedsättning				x					Relativt flackt och bra gc-vägar.
Segregation/ integration				x					Möjliggör för boende i både nytt och äldre bostadsbestånd, flerbostadshus och i närheten villor.

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Mattlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Barnperspektivet				x					Möjliggör för boende med lekmöjligheter och grönytor utan att behöva passera väg. Närhet till skolor.
Medborgarperspektiv							x		Samråd sker med berörda grannar.
Annat									
Övriga planeringsarbeten									
Framtida exploatering								x	
Översiktsplan							x		
Gällande planer							x		
Pågående planläggning							x		
Mellankommunala intressen								x	

Sammanfattande bedömning
Biotopsskyddade områden bedöms inte påverkas i samband med detaljplanens genomförande. Kulturmiljön kan påverkas i viss grad då den öppna bostadsgården som är ett av modernismens karaktärsdrag delas upp i mindre enheter. Parkkaraktären övergår till karaktär med hus i park. Skuggkastning kan uppstå vilket leder till viss negativ påverkan. Sammanfattningsvis är bedömningen att planförslaget leder till viss, men ej betydande miljöpåverkan.

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

Handläggare och ansvarsområde	Datum	Signatur
Karolina Bjers, planarkitekt	2016-01-15	

Detaljplan för Björklövet 1 m.fl. i Alvesta tätort

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Planen har varit föremål för granskning under tiden 2016-02-15 – 2016-03-07. Under granskningstiden har 6 yttranden utan synpunkter och 4 yttranden med synpunkter inkommit.

Sammanfattningsvis har inkomna yttranden berört brandpostbehovet och teleledningar inom området. Synpunkter har även inkommit angående den föreslagna bebyggelsens höjd och placering, liksom om skuggkastning, parkering och grönytor inom området.

Inkomna synpunkter har föranlett mindre kompletteringar i planbeskrivningen.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt här kommenterats och bemötts.

Nämnden för samhällsplanering föreslås besluta att:

- **Med stöd av plan- och bygglagen 5 kap 27 §, anta detaljplanen upprättad 2015-05-21, reviderad 2016-01-15.**

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för attraktiva bostäder genom förtätning inom befintligt flerbostadshusområde i centrala Alvesta.

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

Planen har varit föremål för granskning under tiden 2016-02-15 – 2016-03-07. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på:

Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta

Biblioteket i Alvesta

Planförslaget har också funnits på kommunens webbplats www.alvesta.se.

INKOMNA YTTRANDEN I ÄRENDET

Yttranden utan erinran:

Länsstyrelsen Kronoberg

Bodil och Donald Sällqvist

Region Kronoberg

Lantmäterimyndigheten

Nämnden för myndighetsutövning

Polismyndigheten

Yttranden med erinran:

Värends räddningstjänst

TeliaSonera Skanova Access AB

Närboende, namnlista

Alvesta-alternativet

De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form.

Värends räddningstjänst

Värends räddningstjänst framför att brandpostbehovet är 1200 l/minut per brandpost för flerbostadshus med fler än tre våningsplan. Vattentrycket bör ligga mellan 1,5-7 bar. Alvesta kommun bör kontrollera befintliga vattenposter omkring området med avseende på flöde och tryck. Information om brandposterna bör finnas som underlag till bygglovet. För övrigt hänvisar räddningstjänsten till svar från samrådet.

Kommentar

Det krav på brandvattenbehov som räddningstjänsten hänvisar till är idag redan gällande i närområdet. Den föreslagna bebyggelsen förändrar därmed inte brandvattenbehovet. Frågor kopplade till brandskydd bevakas under bygglovet. Information om brandpostbehovet läggs till i planbeskrivningen.

TeliaSonera Skanova Access AB

Vill framföra att de har teleledningar i mark i området. Nya ledningsvägar kan krävas om exploatering sker. Skanova förutsätter att exploatör står för kostnader

för nya ledningsvägar. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla nuvarande teleledningar i samma läge för att undvika olägenheter samt ev. kostnader.

Kommentar

Information om befintliga ledningar läggs till i planbeskrivningen. Ledningarna ligger inom befintlig ledningsrätt och i plankartan har marken bestämmelsen u, mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Marken får enligt planens bestämmelser inte bebyggas.

Närboende

De närboende som undertecknat yttrandet lämnar erinran och menar att den nya bebyggelsen är för hög inom området och att den blir för nära befintlig bebyggelse inom Björklövet 1, vilket i sin tur leder till skugga. De närboende lämnar även synpunkt om att det blir för mycket människor i området om förslaget genomförs. De närboende framför att de bor i ett fint område med lekplats och grönområde. Frågan ställs var boende inom fastigheten ska parkera bilar. De närboende menar att det finns andra platser att bygga på, men om fastigheten Björklövet 1 ska bebyggas bör detta ske med ett tvåvåningshus.

Kommentar

I samband med detaljplanen har bedömning gjorts av vilken påverkan som kan förväntas för närboende vad gäller byggnadernas volym och skuggbildning. Se bilagorna volymstudie och skuggstudie som bifogades under granskningsskedet. Utifrån resultatet av undersökningarna har Alvesta kommun gjort bedömningen att betydande olägenhet inte kan förväntas för närboende inom kvarteren Björklövet eller Eklövet. Vad gäller skuggor kommer den främsta påverkan bli på den västra byggnadslängan under förmiddagen och på den östra byggnadslängan under eftermiddagen.

Att det blir fler människor inom planområdet behöver inte enbart vara negativt. Att bo i ett område där människor är i rörelse kan leda till att området upplevs som tryggare, med konsekvens att färre brott begås. Detta jämfört med större, öppna och folktomma ytor som många gånger kan upplevas som otrygga.

Parkering ska ske inom fastigheten. Detta betyder att Allbohus måste lösa situationen på ett lämpligt vis innan bygglov kan ges. I den illustration över förslaget som varit en del av handlingarna tillskapas parkeringsplatser i anslutning till befintlig parkering. Däremot kan fastighetsägaren även finna andra lösningar beroende på hur området utformas i övrigt och var nybyggnationen placeras. Allbohus har som norm att 0,8 parkeringar/lägenhet ska finnas tillgängligt. Bedömningen är att ytan som krävs för parkering inte kommer att utgöra en betydande del av området. Det finns gott om utrymme även för grönytor och lekplats inom bostadsområdet.

Alvesta-alternativet

Alvesta-alternativet framför att det största problemet med möjligheter till bostadsbebyggelse i de centrala delarna av Alvesta tätort är de höga bullervärdena vid de stora farlederna för tung trafik samt vid järnvägen. Bästa sättet att förbättra för framtida bostadsbyggande är enligt partiet att eliminera delar av trafikbullret genom att föra ut tung trafik utanför tätorten, samtidigt som omlastning för tung trafik inte bör förläggas inne i tätorten. En utflyttad bangård skulle bidra till bättre förutsättningar för bostadsbyggande inne i Alvesta.

En förtätning av ett bostadsområde i Alvesta tätort innebär enligt Alvesta-alternativet inte enbart fördelar. En förtätning kan innebära en kraftig försämring av den sociala tryggheten i ett område. Partiet framför även att en förtätning innebär att biltrafiken till och från området ökar med störningar som följd för den befintliga bebyggelsen. Alvesta-alternativet menar att Alvesta inte har någon storstadskaraktär och kan inte heller jämföras med Växjö och dess stadsplanering. Partiet menar att man söker sig inte till Alvesta för att bosätta sig i höghus. Alvesta är en ort med visioner för barnfamiljer och en nära kontakt med naturen, det vill säga hellre marklägenheter än höghus.

Alvesta-alternativet framför i sitt yttrande vidare att flera punkthus i byggrätten anser de påverkar boendemiljön i en betydande omfattning. Partiet anser att detaljplaneförslaget saknar detaljer om hur de föreslagna byggnaderna får placeras och vad som avses med befintlig parkering och garage, vilket upptar en stor del av områdets yta. Partiet hänvisar till redogörelsen och att det där står ett flertal gånger att detaljplanen inte kan beskriva detaljerna för området, utan att detta kommer att finnas med i en framtida ansökan om bygglov.

Alvesta-alternativet framför att de instämmer i att grönområdet mellan Stenlyckegatans och Sköldstavägens flerbostadsbyggnader är ett område som är väl tilltaget. Däremot anser partiet att ytan är svår att bebygga utan att förstöra helhetsintrycket och möjligheterna för grönområdet. Partiet anser att ett långhus i samma stil som Björklövshusen, det vill säga med två våningar och cirka 24 lägenheter är en acceptabel lösning för förtätning av området. Huset bör ha identisk struktur med befintliga Björklövshus och placeras i öst-västlig riktning i norra delen av planområdet parallellt med gångvägen. Detta skulle skapa harmoni i området trots förtätningen.

Alvesta-alternativet menar att parkeringsdelen bör ses över och förbättras för att området ska bli trevligare än vad det är idag. Landskapsarkitekter eller specialister på boendemiljöutformning bör användas för att se över hela området för att göra det funktionellt beträffande lekplats och lekytor samt viloplatser med bänkar. Idag finns få ytor med trädskugga att sitta eller vara i.

Partiet sammanfattar sina synpunkter med att föreslå att enbart ett långhus med två våningar tillåts längs norra delen av planområdet. Ytan för parkering och garage omarbetas för att utgöra en mer harmonisk del av området, samtidigt som biltrafik in och ut från området utformas så att minimala störningar sker för de

boende. Grönytor bör ses över för att förbättra områdets användning för alla kategorier boende, såväl unga som gamla (lekytor, viloplatser, picknick).

Kommentar

Alvesta kommun instämmer med att en utflyttad bangård och förbifarter för trafik bör minska trafikbuller. Däremot kommer trafik från bilar och järnväg alltid vara en problematik i Alvesta som i vissa områden kan hindra bostadsbyggandet. Förbifart för väg 126 är under diskussion i den pågående fördjupade översiktsplanen för Alvesta tätort. Vad gäller Björklövet är bullernivåerna goda och där nybyggnation föreslås överskrids inte gällande riktvärden för trafikbuller. Bedömningen är därmed att utifrån ett bullerperspektiv är området lämpligt att förtäta.

Att förtäta inom området behöver inte enbart leda till negativa konsekvenser för den sociala tryggheten. Det finns flera forskare inom samhällsplanering som menar att genom att förtäta på lämplig vis kan miljöer upplevas mer trygga då fler människor rör sig i området och då övervakningen av området blir bättre. Likaså är skapande av mötesplatser positivt utifrån ett socialt perspektiv, vilket det finns stora möjligheter att skapa inom fastigheten. Bland annat kan lekplatsen och grönområdena inom fastigheten bli attraktiva mötesplatser för boende.

Bedömningen är att biltrafiken som kan förväntas tillkomma i samband med detaljplanens genomförande inte kommer att påverka närboende betydligt. Enligt de trafikmätningar som gjorts är trafiksituationen idag god med stor del fordon som kör under skyltad hastighet. Läs mer i planbeskrivningen under rubriken Konsekvenser av förslaget- Hälsa och säkerhet- Trafik *för att läsa mer om kommunens bedömning av trafiksituationen.*

Vad gäller partiets uppfattning att Alvesta är en ort med visioner för barnfamiljer och en nära kontakt med naturen, så hänvisar Alvesta kommun till Vision 2027, antagen av KS § 61 2015-06-02, där det står beskrivet att i Alvesta ska möjligheter skapas för ett attraktivt boende i olika miljöer, med möjligheter att på ett enkelt sätt ta sig ut i världen. Likaså står att Alvesta ska vara en kommun där människor vill växa upp, arbeta och bli gamla. Ett varierat utbud av boende för alla samhällsgrupper och åldrar kan därmed tolkas in i visionen. Det finns idag en stor brist av lägenheter i centrum och flera projekt är för tillfället igång för att möjliggöra nybyggnation av lägenheter, bland annat i Rönnedal och Sjöparken. Kvarteret Björklövet har bedömts vara ett område med stor potential för förtätning. Fördelen med att bygga punkthus jämfört med marklägenheter i två våningar, är att fler längenheter kan tillskapas på liten yta och därmed att större del av grönområdena kan bevaras. I samband med förslaget har bedömningen gjorts att närboende kan påverkas i viss grad, men att konsekvenserna inte kommer att bli betydande. Läs mer i planbeskrivningen om vilken hänsyn som tagits i förslaget och vilken påverkan som kan förväntas för närboende under rubriken Konsekvenser av förslaget *och i bilagan* Checklista för behovsbedömning.

Det stämmer att många frågor inte går att reglera fullt ut genom en detaljplan. Detaljplaner måste följa plan- och bygglagen som reglerar vad kommuner måste och får bestämma. Det regleras även att en detaljplan inte får vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte (4 kap 32 §). Många gånger skapas problem när detaljplaner har hög detaljeringsgrad. Byggherren får mindre möjlighet att finna egna lämpliga lösningar, vilket kan göra projekten dyrare. Om en detaljplan i stället möjliggör för flera lösningar kan projekten anpassas beroende på exploatörens behov och vilken typ av bostäder som det finns efterfrågan på. Alvesta kommun har därmed liten möjlighet att genom detaljplanen reglera hur parkeringar och grönytor ska utformas inom fastigheten. Allbohus Fastigheter AB är fastighetsägare och har därmed ansvar för detaljplanens genomförande och den fortsatta skötseln av området. Detaljplanen reglerar de stora dragen så som att bevarandevärd natur inte får fällas utan marklov och att parkering ska ske inom fastigheten. Däremot är utformningen av boendemiljön med lekplats, parkering och grönytor Allbohus ansvar. Ett helhetsgrepp av utformningen av ytorna inom fastigheten kommer att krävas i samband med detaljplanens genomförande vilket kommer att bevakas vid bygglovet.

Sammanfattning och förslag till beslut: **Se inledningen.**

2016-04-08

Karolina Bjers

Karolina Bjers

Planarkitekt

Detaljplan för Björklövet 1 m.fl. i Alvesta tätort

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2015-05-27 – 2015-06-17. Under samrådstiden har 4 yttranden utan synpunkter och 10 yttranden med synpunkter inkommit.

Sammanfattningsvis har inkomna synpunkter berört frågor rörande våningsantal, byggnadshöjd och förlorad utsikt från befintlig bebyggelse. Även frågor rörande ökande trafikmängder samt förlust eller försämring av lekplats och grönytor har inkommit. Yttrande rörande frågor om kultur- och naturvärden och hur dessa påverkas av förslaget, samt synpunkt att dagvattenhanteringen bör ses över har inkommit. Området är enligt inkommen synpunkt en av de bästa utifrån ett kollektivtrafikperspektiv. Slutligen har även upplysningar angående räddningstjänstens förmåga att följa BBR inkommit.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt här kommenterats och bemötts.

Efter samrådet har planhandlingarna kompletterats. Mindre ändringar har gjorts i plankartan med planbestämmelser. Bestämmelse om färdig golvnivå i markplan, dämningsnivå och att eventuella källare ska vara översvämningsbara har lagts till i planens bestämmelser. Totalhöjd har i den norra delen av byggrätten korrigerats från 8 till 9 meter för att säkra att det kommer att vara möjligt att uppföra byggnader i två våningar. Vad gäller planbeskrivningen har kompletteringar gjorts gällande frågeställningar kring natur- och kulturmiljö samt vad gäller dagvattenhantering och översvämningsrisk inom området. Efter samrådet har en volymstudie tagits fram, vilken bifogas granskningshandlingarna.

Nämnden för samhällsplanering föreslås besluta att:

- **Planförslaget för detaljplan för Björklövet 1 m.fl. skall ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap § 21.**
- **Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.**

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för attraktiva bostäder genom förtätning inom befintligt flerbostadshusområde i centrala Alvesta.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2015-05-27 – 2015-06-17. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta och på Biblioteket i Alvesta.

Samrådet annonserades i lokaltidning och samtliga sakägare och remissinstanser har fått fullständiga handlingar. Hyresgäster i närområdet fick information (missiv) samt inbjudan till samrådsmöte som hölls den 3 juni 2015. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.alvesta.se.

INKOMNA YTTRANDEN I ÄRENDET

Yttranden utan erinran:

Alvesta Elnät AB

E.ON Elnät Sverige AB

Lantmäterimyndigheten

Polismyndigheten

Yttranden med erinran:

Länsstyrelsen Kronoberg

Närboende, Karin Däldhagen

Omsorgsförvaltningen

Region Kronoberg

Värends räddningstjänst

Närboende, Carina Nordqvist

Närboende, Agneta Lindstedt

Lokala Hyresgästföreningen Lövet

Närboende, undertecknade hyresgäster

Närboende, undertecknade hyresgäster

Nämnden för myndighetsutövning

De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form.

Länsstyrelsen Kronoberg

Sammanfattningsvis konstaterar Länsstyrelsen att inga överprövningsfrågor berörs och att ett genomförande av detaljplanen skulle bidra till hållbar utveckling då ett genomförande innebär förtätning av bostäder i nära anslutning till Alvesta centrum, god kollektivtrafik och intilliggande grönområden. Dagvattenhantering och ev. naturvärden som berörs bör ses över.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Länsstyrelsen liksom kommunen konstaterar att översiktsplanens intentioner om att förtäta i centrumnära lägen följs.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

Länsstyrelsen konstaterar att konsekvenser på fastighetsnivå enligt 4 kap 33 § 3 st. PBL finns redovisat i planbeskrivningen.

Bebyggelse

Länsstyrelsen konstaterar att det finns en illustrationskarta i planbeskrivningen men att det bör uppmärksammas att det enligt plankartan finns möjlighet att placera bebyggelsen även på annat sätt.

Trafik och kommunikation

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Naturvärden och grönstruktur

Länsstyrelsen är positiv till att kullen med trädbestånd som finns inom planområdet skyddas. Länsstyrelsen konstaterar dock att det enligt ortofoto förefaller som att det förekommer alléer inom eller strax utanför planområdet som kan omfattas av biotopsskydd enligt miljöbalken 7 kap. Kommunen bör undersöka om dessa trädrader omfattas av biotopsskydd och om så är fallet beakta detta i planläggningen.

Kulturvärden

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen om att området vid Björklövet 1 och Eklövet 1 utgjorde ett exempelområde i projektet Det småskaliga miljonprogrammet i Kronobergs län med syfte att lyfta fram modernismens bebyggelse inom länet. Länsstyrelsen menar att den fortsatta planprocessen bör belysa de intentioner som fanns med den ursprungliga planeringen av området med bland annat grönytor i förhållande till bebyggelse, vad som utgör områdets kulturhistoriska värden idag och hur dessa påverkas av en förtätning av området.

Buller

Länsstyrelsen anser att bullerhanteringen är tillräckligt redovisat i planhandlingarna och det är bra att kommunen tydligt skriver att de bedömer att bullerriktvärdena innehålls utifrån den övergripande bullerutredningen. Länsstyrelsen vill emellertid uppmärksamma att bullerutredning egentligen ska vara med som en

handling till planen. Att hänvisa till webbplats fungerar idag, men hemsidor är en färskvara och förändras ofta.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen anser att ytan för planbestämmelsen n_2 bör begränsas för att kunna placera dagvattenanläggningen på det mest fördelaktiga stället inom detaljplanen. Planbeskrivningen ska enligt Länsstyrelsen även kompletteras med en tydligare utredning om hur storleken på anläggningen har tagits fram och vilken hänsyn som tas till klimatförändringar gällande nederbördsmängder. Även hur närliggande fastigheter kan komma att beröras av dagvattenhanteringen samt vilka åtgärder kommunen vidtar för att minimera risken för skada bör kompletteras planbeskrivningen.

Översvämning

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen använt DHI:s skyfallskartering för att visa de områden om kan vara känsliga vid skyfall.

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattningen och innehållet i den av kommunen gjorda behovsbedömningen.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

Enligt Länsstyrelsens dokumentation finns det ingen förorenad mark inom planområdet.

Fornminnen enligt 2 kap Lag om kulturminnen m.m.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm

Vad gäller MKN för vatten saknar Länsstyrelsen uppgifter avseende recipient av dagvatten från området och kommunens resonemang kring eventuell påverkan av miljökvalitetsnorm i recipienten.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämningar och erosion

Påverkas inte av planförslaget.

Kommentar:

Biotopsskyddsområde

Efter Länsstyrelsens besked om eventuellt biotopsskydd har trädraderna inom planområdet undersökts närmare och bedömningen är att trädraden som finns belägen mellan Stenlyckegatan och den östra bostadslängan innefattas av biotopsskydd. Likaså kan den trädrad som finns belägen mellan Sköldstavägen och den västra befintliga bostadslängan innefattas av biotopsskydd. Träden på den östra sidan består av lind och träden på den västra sidan består av ek och björk.

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen samt med en bedömning av vilken påverkan planförslaget kan komma att ha på biotoperna. Sammanfattningsvis är bedömningen att trädraderna inte kommer att ta skada i samband med planens genomförande. Befintliga byggnader finns belägna mellan allén och byggrätten, vilket betyder att trädraderna således är väl avgränsade området för nybyggnation. Områdena där trädraderna finns belägna får enligt planens bestämmelser inte förses med byggnader. Information finns i planbeskrivningen att dispens krävs om bedömningen görs att biotoper kan ta skada i samband med detaljplanens genomförande. De befintliga byggnaderna inom planområdet bedöms inte omfattas av biotopsskyddsbestämmelserna. Byggnaderna fanns vid det tillfälle då det generella skyddet infördes och ska därmed kunna användas på det sätt och för det ändamål de är avsedda för, utan att de skyddade biotoperna hindrar verksamheten.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av kulturmiljön samt resonemang om hur dagens värden påverkas av detaljplanens genomförande. De kulturhistoriska värden som finns i området bedöms emellertid inte vara av så stor betydelse att förslag till detaljplan inte kan genomföras. I Alvesta tätort finns flera områden som utgör exempel på den småskaliga modernismens bebyggelse. Ett exempel är Rönnedal som till stor del liknar kvarteret Björklövet i skala och utformning. De karaktäristiska eklövsformade husen som finns i kvarteret Eklövet finns likaså i Rönnedal.

Buller

Bullerutredning för Alvesta tätort bifogas planhandlingarna under granskningsskedet.

Dagvatten och översvämningsrisk

Länsstyrelsen anser att ytan för planbestämmelsen n_2 bör begränsas för att kunna placera dagvattenanläggningen på det mest fördelaktiga stället inom detaljplanen. Alvesta kommuns bedömning är emellertid att det finns flera fördelar med att inte begränsa ytan där dagvattenanläggning möjliggörs. Detaljplanen reglerar volymen för den anläggning som kommer att krävas för att kunna hantera det ökade vattenflödet som uppstår i samband med detaljplanens genomförande. Däremot finns det flera lösningar för hur och var denna volym kan anläggas. Generellt är den bästa lösningen att dagvattenfördröjning sker så nära käl-

lan som möjligt. Det behöver inte enbart vara en anläggning, utan volymen som är ett krav i detaljplanen (70 kubikmeter), kan vara fördelad i flera mindre anläggningar, belägna på olika platser inom fastigheten. Den dagvattenutredning som bifogades samrådshandlingarna visar på möjliga principer för dagvattenhantering i området. Däremot är det upp till exploatören att hitta den lösning som denne bedömer mest lämplig i förhållande till hur planområdet utformas i övrigt.

Information om hur volymen på dagvattenanläggning har tagits fram samt vilken hänsyn som tagits till klimatförändringar finns beskrivna i bilagan Principer för dagvattenhantering och höjdsättning. *Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande.*

Detaljplanens bestämmelser har efter samrådet kompletterats med en bestämmelse m_1: Färdig golvnivå i markplan ska vara lägst +149,8 (RH2000). Byggnader ska vara källarlösa, eller utföras med översvämningsbar källare. Dämningsnivå för dagvatten är marknivå.

Planbestämmelsen n_2 reglerar att inom fastigheten ska det finnas 70 kubikmeter-fördröjningsvolym för dagvatten från den egna fastigheten. Planbestämmelsen leder till att vattenflödet som finns idag inte kommer att bli större i samband med detaljplanens genomförande. Det är dessutom möjligt att ett dagvattenmagasin kan förbättra situationen inom närområdet, beroende på dess volym. Bedömningen är således att planförslaget säkerställer att grannar och de inom planområdet inte riskerar översvämning av bostadshus. Dels då Alvesta kommuns ledningsnät idag har beredskap för att klara av framtida 20-års regn, dels då detaljplanen kräver fördröjning inom fastigheten och dels då markytor kommer att översvämmas innan bostadsbebyggelsen riskeras.

Miljökvalitetsnorm

Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om recipient av dagvatten och resonemang kring eventuell miljökvalitetsnorm som berörs i recipienten.

Närboende, Karin Däldhagen:

Den närboende anser att föreslagen förtätning kommer att göra området mindre attraktivt. Synpunkt som framförs är att sex våningar avviker för mycket från övrig bebyggelse och åsikten från den närboende är att max tre våningar är mer rimligt. Förslaget med de planerade husen drabbar dem som har utsikt i västerläge, vilket enligt den närboende bör beaktas. Förslag framförs att hellre bebygga skogsområdet mellan simhallen och Sköldstavägen. Även området vid 88:an jourlivs tas upp som en miljö som bör göras mer attraktivt då området upplevs av den närboende som otryggt.

Kommentar:

Se det samlade svaret till närboende nedan.

Omsorgsförvaltningen

Vill föra fram att med grund i den demografiska utvecklingen och för att kunna tillgodose äldres bostadsbehov på den ordinarie bostadsmarknaden ser förvaltningen ett stort behov av fler bostäder med närhet till olika samhällsfunktioner. Omsorgsförvaltningen ställer sig positiv till föreslagen ändring av detaljplanen för Björklövet 1 m.fl. vilket möjliggör att ytterligare bostäder kan byggas i centrala Alvesta. De nya bostäderna bör enligt förvaltningen ha en hög grad av tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Kommentar:

Notering görs att omsorgsförvaltningen är positiv till förslaget. Graden av tillgänglighet är inte möjlig att reglera genom detaljplanens bestämmelser. Idag ställs emellertid generella krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga vid bygglovet, i enlighet med Boverkets byggregler BBR.

Region Kronoberg

Region Kronoberg konstaterar att planområdet ligger mycket bra till ur kollektivtrafiksynpunkt. Eftersom läget för den föreslagna byggnationen, ur kollektivtrafiksynpunkt, är en av de bästa i länet anser Region Kronoberg att detta bör framgå tydligare i planförslaget.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande att planförslaget bedöms som mycket fördelaktigt utifrån ett kollektivtrafikperspektiv.

Värends räddningstjänst

Värends räddningstjänst framför att byggherren bör göras uppmärksam på att räddningstjänsten saknar den förmåga som krävs för stegutrymning av flerbostadshusen enligt Boverkets byggregler. Eventuella bommar ska vara öppningsbara för räddningstjänsten med flera.

Kommentar:

Den idag aktuelle byggherren uppmärksammas om uppgifterna som framförts. För att även informera eventuella framtida byggherrar finns information om att räddningstjänsten saknar den förmåga som krävs för stegutrymning av flerbostadshusen i området beskrivet i planbeskrivningen. Planhandlingarna kompletteras med information om att eventuella bommar ska vara öppningsbara.

Närboende, Carina Nordqvist

Vill framföra att hon är negativ till den föreslagna byggnationen. Idag är Björklövet ett lugnt och trivsamt område med vacker utsikt, den närboende kan se solnedgången från sin lägenhet. Att genomföra förslaget skulle enligt den närboende förstöra utsikten och grönområdet där barn idag åker pulka och spelar fotboll. Detta är enligt den närboende det enda större område där människor kan få lugn i en vacker natur. Förslag framförs att bygga på andra platser istället, så som utmed Värnamovägen. Synpunkt framförs även att fler bostäder bör byggas som är anpassade för personer med reumatism.

Kommentar:

Graden av tillgänglighet i bostäder är inte möjligt att reglera genom detaljplanebestämmelser. Idag ställs krav på tillgänglighet i samband med bygglov. Se även det samlade svaret till närboende nedan.

Närboende, Agneta Lindstedt

Vill framföra att föreslagen byggnation inom grönområdet kommer att förstöra all charm som finns i området. Idealen på 50–60-talen när området byggdes var att få in ljus i lägenheten och på balkong/altan. Den närboende framför att det är viktigt att beakta de öppna gröna ytorna och utsikten från lägenheterna. Det finns förståelse hos den närboende att Allbohus har utmaningar vad gäller bostadsbrist och integration i flera områden. Däremot finns farhågan att genomförandet av förslaget kommer att få de hyresgäster som har möjlighet att lämna området.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Konsekvenser av planförslag-Kulturmiljö, *med en beskrivning av kulturmiljön samt vilka konsekvenser förslaget kommer att få på denna. Se även det samlade svaret till närboende nedan.*

Lokala Hyresgästföreningen Lövet

Vill framföra att de idag bor i ett trivsamt område med ett fint grönområde med bra lekplats och befarar att detta kommer att förändras om förslaget genomförs. Två stycken sex-våningshus anses vara malplacerade i området med tanke på att övrig bebyggelse inom kvarteret Björklövet bara är två våningar. Bebyggelsen som föreslås är två våningar högre än Eklövet, vilket beaktas som otänkbart. Fråga framförs även varför de befintliga Eklövshusen inte har byggts på med ytterligare en våning, vilket det fanns diskussioner om för ungefär 25-30 år sedan. Föreningen anser att om området ska bebyggas bör detta ske med enbart ett tvåvåningshus. Det finns enligt föreningen utrymme vid ängs- och skogsområdet intill simhallen som bör komma ifråga innan Björklövet bebyggs.

Kommentar:

Det finns idag inte vetskap hos Alvesta kommun eller Allbohus om varför de beskrivna planerna för Eklövshusen inte har genomförts. Idag är bedömningen att det inte är ekonomiskt genomförbart att bygga på ytterligare våningar på de befintliga byggnaderna. Det är inte heller möjligt med grund i den idag gällande detaljplanen för området som medger bebyggelse i högst fyra våningar. Se även det samlade svaret till närboende nedan.

Närboende, hyresgäster

De undertecknade hyresgästerna vill framföra att den föreslagna förtätningen är för stor och kommer påverka befintliga hyresgästers boendemiljö negativt. Platsen utgör idag en oas som ger ett mervärde för hyresgäster som de inte vill mista. Den trafikökning som kan förväntas skulle helt rasera det lugna område som det är idag. Hyresgästernas förhoppning är att Alvesta kommun beaktar synpunkterna och avslutar planarbetet.

Kommentar:

Se det samlade svaret till närboende nedan.

Närboende, hyresgäster

De undertecknade hyresgästerna vill framföra att föreslagen byggnation skulle förstöra det grönområde som finns i området. Frågan framförs även varför grönområdet ska förstöras när det finns andra platser att bygga på som inte förstör miljön på samma vis. Den utsikt som idag finns från kvarteret Björklövet och Eklövet kommer att fördärvas. Den lekplats som idag finns i området används frekvent, frågan ställs hur det blir med två högre byggnader nära. Farhåga finns även att biltrafiken kommer att öka samt att gående och cyklister kommer att använda de vägar som finns i området.

Kommentar:

Se det samlade svaret till närboende nedan.

Nämnden för myndighetsutövning

Nämnden undrar hur planhandlingarna styr att den geotekniska undersökning som finns beskriven i planbeskrivningen ska genomföras. Nämnden anser även att planhandlingarna bör kompletteras med uppgifter om skuggtid per år eller skuggtid per dag.

Kommentar

Det är inte möjligt att genom detaljplanen styra att en geoteknisk undersökning ska genomföras då denna typ av bestämmelser inte har stöd i PBL. Planbeskriv-

ningen förtydligas med att en geoteknisk undersökning rekommenderas i samband med att exploatör fastlägger lämplig dagvattenlösning, i syfte att få kunskap om grundvattennivån i området.

Vad gäller redovisning av skuggtid finns idag en praxis vid genomförande av skuggstudier i samband med upprättande av detaljplaner. Denna har skapats utefter Boverkets rekommendationer att man minst ska ha fem timmar sol mellan klockan 09.00 och 17.00 vid höst- och vårdagjämning i bostaden och på närmiljöns uteplatser och lekytor (Solklart, att lämna företräde för sol, 1991). *Skuggstudien som bifogades samrådshandlingarna visar att rekommendationerna är möjliga att efterleva. Anledningen till varför en mer precis skuggtid inte bedöms lämplig att beräkna i det här ärendet under detaljplaneskedet är att skuggkastning som kan uppstå kommer att variera beroende på var byggnaderna placeras inom byggrätten. Det är först när byggnadernas precisa placering och höjd är fastställd som det är möjligt att klarlägga vilken skuggtid som uppstår för närmiljön. Boverkets byggregler BBR ställer krav på att tillfredsställande ljusförhållanden skapas så att olägenhet för människors hälsa kan undvikas. Frågan ska därmed bevakas ytterligare i bygglovet.*

Samlat svar till närboende:

Då flertalet av inkomna yttranden från närboende i kvarteren Björklövet och Eklövet berör likartade synpunkter och frågeställningar har ett samlat svar sammanställts nedan.

Förtätning inom planområdet

Flertalet av de närboende som inkommit med yttrande är negativa till förslaget att förtäta inom fastigheten Björklövet 1 och anser att ärendet bör avslutas eller i hög grad omarbetas.

Vid all planering, men särskilt vid förtätning, kommer avvägning ske mellan öppna ytor och bebyggelse och oavsett var i tätorten planläggning av nybyggnation av bostäder sker kommer det finnas närboende som påverkas. Planering sker genom avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. I detta fall har bedömningen gjorts att även om enskilda i området kan komma att få viss negativ påverkan, är bedömningen att denna inte kommer att bli så stor så att betydande olägenhet skapas. Det allmänna intresset att tillskapa fler bostäder i centrumnära lägen bedöms väga upp mot den påverkan som närboende i kvarteren Björklövet och Eklövet kan komma att erhålla. Från det tillfälle då ärendet påbörjades, fram till dess detaljplanen skickades ut på samråd har förslaget omarbetats flera gånger och anpassats för att boende i närområdet ska påverkas så lite som möjligt. Bland annat har området där nybyggnation medges (byggrätten) korrigerats i norr så större avstånd skapas mellan nybyggnation och Eklövshusen. Likaså har bestämmelser införts att värdefull naturmiljö med ek- och björkbestånd ska bevaras.

Förslaget följer de riktlinjer som finns i Alvesta kommun Översiktsplan från år 2008, att nya bostadsområden ska tillskapas genom förtätning i anslutning till redan planlagda gator. Förtätning av tätorter har flera fördelar jämfört med att ta ej exploaterad mark i anspråk. Det är bland annat möjligt att använda befintlig infrastruktur så som gator och ledningar, vilket framförallt leder till minskad resursanvändning, men gör även projekten mer ekonomiska. Att bygga tätortsnära har likaså fördelen att det blir möjligt att bygga i lägen med god kollektivtrafik. Kvarteret Björklövet ligger mycket bra till med korta avstånd till både buss- och tågförbindelser. Närheten till kollektivtrafik kan leda till att fler väljer att avstå från bil, med minskad trafik i närområdet som följd.

Det finns ett stort behov och en vilja att tillskapa fler bostäder i Alvesta tätort. För att kommunen ska kunna tillhandahålla mark med möjlighet att bygga bostäder har Alvesta kommun undersökt flera platser de senaste åren. I Alvesta tätort som är en järnvägsknut finns emellertid en stor problematik att riktlinjer för hur hög ljudnivå som medges överskrids i många områden. Detta leder till att det idag är svårt att hitta platser där det är möjligt att planera för nybyggnation av bostäder. Bullerproblematiken har till och med lett till att kommunen behövt lägga ner planärenden, så som detaljplan för kv Svea 8 och 9, just på grund av att bullernivåerna är för höga. Eftersom det finns begränsat med mark i tätorten där riktlinjer för buller inte överskrids blir områden som har en god ljudnivå idag mycket intressanta för förtätning. Ett av dessa områden är kv Björklövet, som alltså är ett av få områden i Alvesta tätort som ligger centralt, och dessutom har en god ljudnivå.

<u>Våningsantal och byggnadshöjd</u>

Närboende menar i de inkomna yttrandena att den höjd som förslaget medger är för hög jämfört med den befintliga bebyggelsen. Några menar att om planområdet ska förtätas bör det enbart ske med bebyggelse i två eller tre våningar.

Ambitionen i planarbetet har varit att anpassa bostadsvolymerna för att stämma med Eklövshusen som finns belägna i norr. Föreslagen bebyggelse är något högre, men bedöms trots allt kunna skapa samspel vad gäller byggnadsvolym och utformning.

Nackdelen med den bebyggelse som föreslås från närboende med två- eller trevåningshus är att mer mark behöver tas i anspråk, samtidigt som kostnaden blir högre då ett mindre antal bostäder kan skapas. Föreslagen byggnadsstruktur med punkthus har tvärtom fördelen att byggnaderna inte upptar lika stor yta på marken och att bostadsgården därmed kan bevaras i allt större grad.

Efter samrådet har ytterligare volymstudier genomförts, se bilaga 5 Volymstudie. Denna visar hur 2-6 våningar kan komma att upplevas från marknivå jämfört med befintlig bebyggelse. Utifrån den genomförda studien är bedömningen att den föreslagna nybyggnationen kan komma att upplevas högre än Eklövshusen som finns belägna i norr. Däremot är bedömningen att avståndet mellan byggrätten

för den högre bebyggelsen (sex våningar) och Eklövshusen är tillräcklig för att betydande olägenhet inte ska skapas för grannar. Avståndet mellan området där sex våningar medges och Eklövshusen är 26-32 meter.

Grönytor och lekplats

Det finns en farhåga från flertalet av de närboende i området som har inkommit med yttranden att dagens grönområde med lekplats kommer att förstöras eller bli sämre i samband med detaljplanens genomförande.

Alvesta kommun och Allbohus är medvetna om att bostadsgården tillför ett stort mervärde för personer som bor i närområdet. Målsättningen vid upprättandet av detaljplanen har i och med detta varit att utforma ett förslag som möjliggör att de gröna ytorna till så stor del möjligt kan bevaras. Däremot kommer det vara omöjligt att inte ta en del av gården med dagens grön- och lekytor i anspråk vid förtärningen av området. Allbohus förslag idag innebär nybyggnation av punkthus. Fördelen med denna byggnadsstruktur är att mindre mark tas i anspråk jämfört med att bygga marklägenheter i längor. Därmed kan större del av de gröna ytorna bevaras. Det är främst gräs- och plattbelagda ytor som tas i anspråk av nybebyggelsen, den bevarandevärda kullen med ek- och björkbestånd skyddas genom planens bestämmelser. Naturområdet Hagaparken med stora rekreationsmöjligheter finns inom gångavstånd från planområdet och kan vara en stor tillgång för boende i området som komplement till bostadsgården.

Dagens befintliga lekplats kommer vid planens genomförande att flyttas till en annan plats inom fastigheten. Ambitionen från både Alvesta kommun och Allbohus är att lekplats även efter planens genomförande ska finnas inom planområdet. I plankartan finns planbestämmelse att lekplats ska finnas inom fastigheten.

Förändrad utsikt

Det finns från närboende inom kvarteren Björklövet och Eklövet en generell oro att utsikten från lägenheterna kan bli förstörd i samband med förslagets genomförande. Att grannar blir påverkade med förändrad utsikt kommer i princip alltid att ske vid nyexploatering och förtätning i tätorter. Utsikt från sin lägenhet tillför ett mervärde i bostaden och förändring av denna kan ses som en förlust. Förlorad utsikt i samband med detaljplanens genomförande bedöms emellertid inte leda till betydande olägenhet för boende i närområdet. Den förändring som kan förväntas består av att dagens öppna bostadsgård utvecklas till ett område med "hus i park"- karaktär.

Trafik

En del av de närboende framför i sina yttranden att de befarar att planförslaget kommer att leda till att trafiken i området ökar och att fler personer kommer att röra sig i området. Förslaget medför att fler personer kommer att bo inom planområdet, vilket i sin tur även leder till att fler använder väg- och gång/cykelnätet.

Däremot kommer den ökning som kan förväntas inte påverka närområdet betydligt. Det förslag som Allbohus idag skisserat består av att biltrafiken använder befintliga infarter och att parkering sker i anknytning till den befintliga parkeringen. Detta medför att genomfart i området även efter planens genomförande inte kommer att vara möjlig. Det bör således enbart vara personer som bor eller har ett ärende in till fastigheten som kan komma att köra bil inom planområdet.

De vägar inom bostadsgården som finns i skissade i illustrationskartan är enbart tänkta för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, färdtjänst, utryckningsfordon eller vid flytt. För övrigt hänvisas trafik till befintliga tillfarter och parkeringsplatser i söder. Då genomfart inte ska vara möjligt i området är bedömningen att bostadsgården även efter planens genomförande kommer att förbli bilfri.

En av effekterna av att planområdet förtätas är att gröna ytor inom fastigheten blir mindre och kan upplevas som mer privata då bostadshus kommer närmare inpå. Detta kan i sin tur leda till att personer som inte bor i närområdet kan känna sig obekväma med att vistas på gården. Förslaget kan därmed leda till att personer som inte bor i området väljer andra områden för rekreation och att enbart de som bor i närområdet använder gården. Att bostadsgården blir mer privat kan både ses som något positivt och något negativt, beroende på vilket perspektiv man har.

Förslag på andra platser

I de yttranden som inkommit har närboende föreslagit flera andra platser att bebygga istället för att genomföra det nu aktuella förslaget inom fastigheten Björklövet 1 m.fl.. Förslag som tas upp är bland annat att bebygga ängs- och skogsområdet vid Virda bad- och sportcenter, områden utmed Värnamovägen samt grusplanen mitt emot Allbotorget. Även närområdet till 88:an jourlivs tas upp som ett område där förändring bör ske då det upplevs som otryggt.

I Alvesta pågår ett arbete att finna platser där nybyggnation av bostäder är möjligt. Några aktuella ärenden är detaljplan för Sjöparken och detaljplan för Västra Rönnedal. Förutom detaljplanearbeten pågår även ett arbete att ta fram en fördjupad översiktsplan för Alvesta tätort. Översiktsplaner används för att ge kommunen en långsiktig strategi för utvecklingen av mark- och vattenområden. Översiktsplanen används för vägledning om hur områden ska utvecklas. Det är således i översiktsplanen som avvägning och prioritering görs mellan olika områden och intressen. I den fördjupade översiktsplanen för Alvesta tätort kan flertalet av de från närboende föreslagna platserna komma att diskuteras för utredningsområde för bland annat nybyggnation av bostäder. Vissa av områdena, så som området vid 88 jourlivs, är emellertid privatägda och Alvesta kommun har därför inte rådighet över marken.

Även om det finns fler områden i Alvesta än enbart Björklövet som kan vara lämpliga för förtätning, är situationen idag att Förvaltningen för Samhällsplanering har i uppdrag att pröva om kvarteret Björklövet är lämpligt för föreslagen använd-

ning. Då riktlinjerna i översiktsplanen följs och förslaget i övrigt har anpassats så att betydande påverkan inte uppstår, är bedömningen idag att fastigheten Björklövet 1 är lämplig för föreslagen byggnation (se även bilaga 1: Checklista för behovsbedömning).

Sammanfattning och förslag till beslut: **Se inledningen.**

2016-01-15

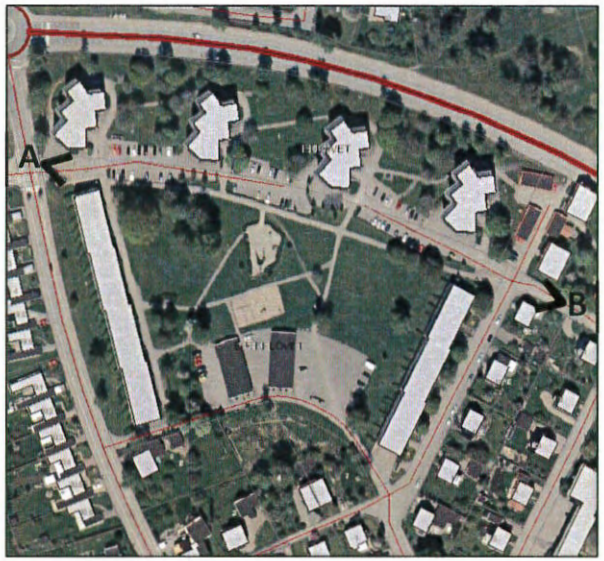
Karolina Bjers
Planarkitekt

Magnus Wigren
Planenhetschef

Volymstudie detaljplan för Björklövet 1 m.fl.

2015-01-15

Volymstudien är framtagen med programmet ArcScene. Nedan visas byggnadskroppar som föreställer möjlig nybyggnation. Den högsta medgivna byggnadshöjden i planens bestämmelser överensstämmer med höjden på byggnaderna nedan (6 våningar). I volymstudien presenteras byggnadsvolymer mellan 2-6 våningar. Volymstudien är framtagen från två håll, punkten A finns belägen i väster, med blick mot öster och punkten B finns belägen i öster, med blick mot väster. Se punkterna i översiktskartan till höger och fotografier från punkterna på nästa sida.

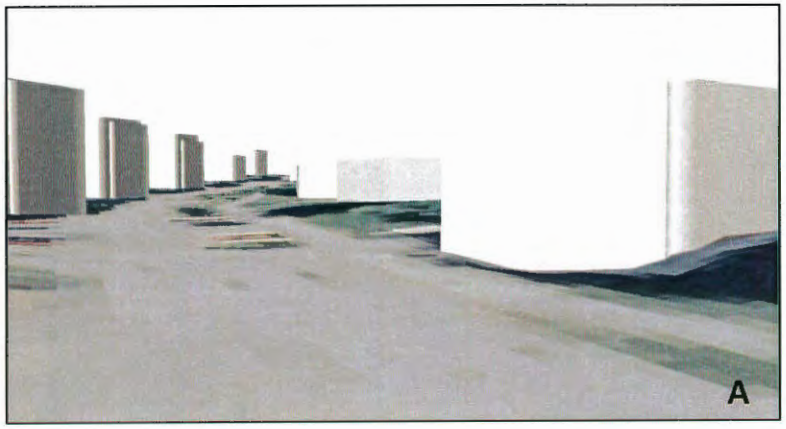


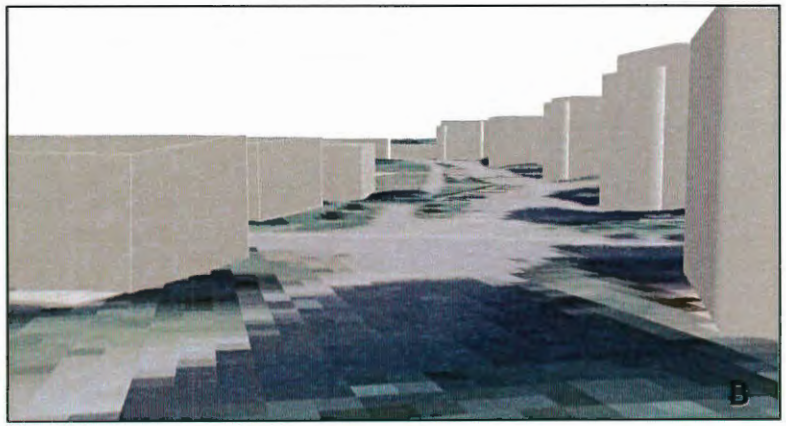
Fotografier från punkterna



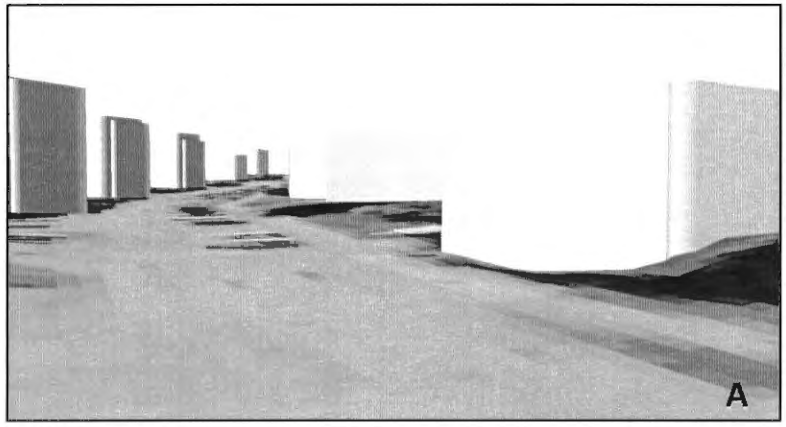


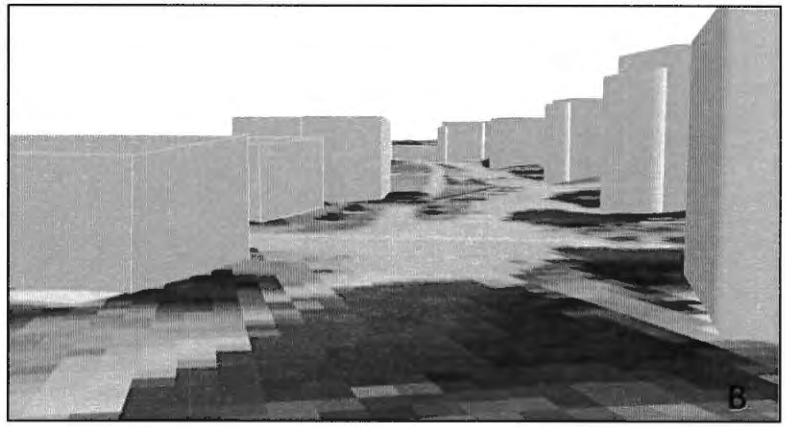
Två våningar



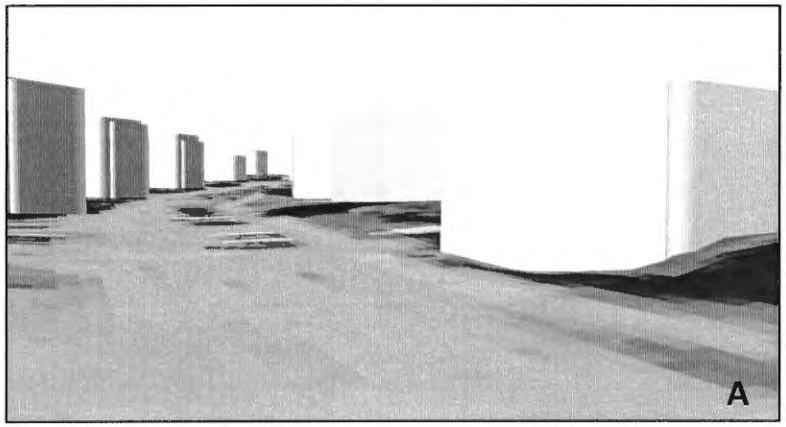


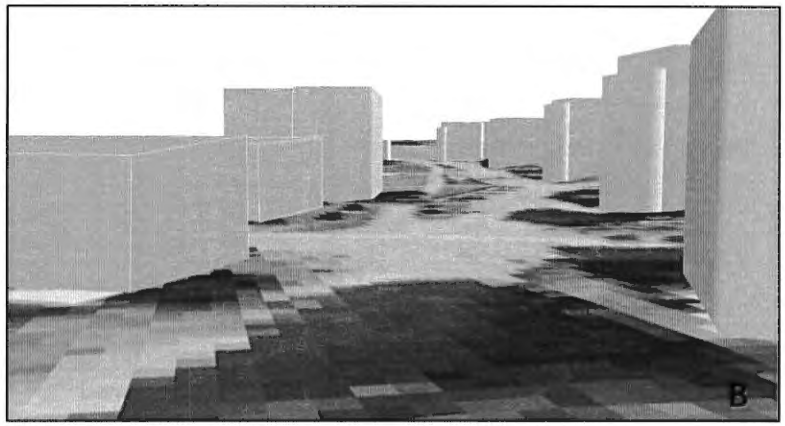
Tre våningar



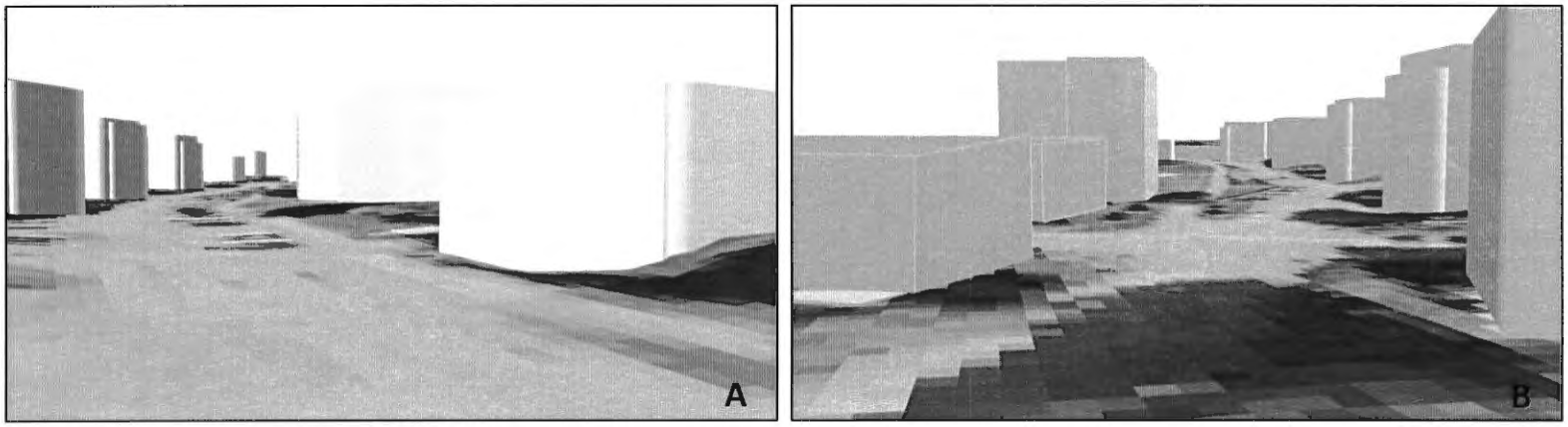


Fyra våningar

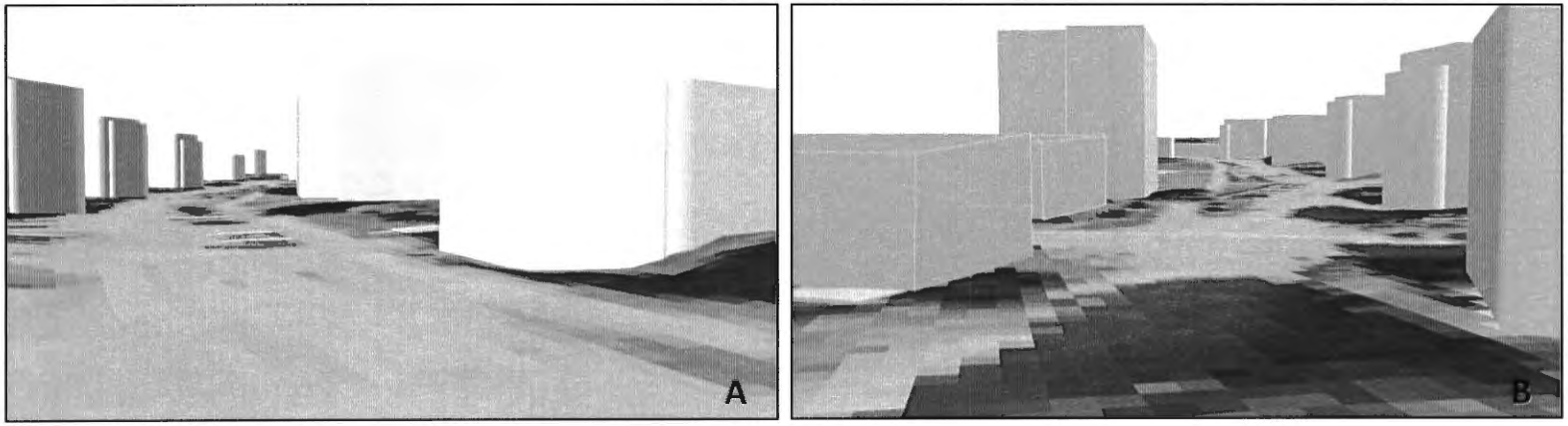




Fem våningar



Sex våningar



SWECO

PM

UPPDRAG	UPPDRAGSLEDARE	DATUM
Dagvattenhantering Alvesta kn	Nils-Göran Ragnarsson	2014-12-18
UPPDRAGSNUMMER	UPPRÄTTAD AV	
2293127000	Göran Lundgren	

Björklövet 1 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 planområdet Björklövet som är beläget centralt i Alvesta tätort och består av det befintliga bostadsområdet Björklövet. Området gränsar i väster till Sköldstavägen och i öster till Stenlyckegatan.

Orientering

Inom fastigheten Björklövet finns idag två större långsträckta bostadshus som är belägna utmed den västra och den östra delen av fastigheten.

Av detaljplanen för området framgår att inom den norra och södra delen samt öster om en lokal kulle inom fastigheten finns U-områden där marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Detta måste beaktas vid lösande av bl. a dagvattenhanteringen inom planområdet.

Förbindelsepunkt för anslutning av de befintliga husens vatten och avlopp till allmän VA-anläggning är belägen vid husens norra kortsida.

I den södra delen av fastigheten finns garage och asfalterade parkeringsytor. Dagvattnet från dessa ytor och angränsande gräsytor avleds via ledningar till kommunens dagvattennät beläget norr om Stenlyckegatan.

På grund av översvämningsrisken från dagvattennätet ställs krav i planbestämmelserna för det aktuella planområdet att det skall finnas möjlighet att fördröja dagvattnet inom den egna fastigheten.

Dämningsnivå i dagvattensystemet

Vid kraftig nederbörd belastas det befintliga dagvattensystemet med stora flöden som orsakar uppdämningar i dagvattensystemet. Med kännedom om dagens förhållanden så bedöms dämningsnivån i kommunens dagvattenledning i planerad förbindelsepunkt för området att ligga över hjässan på dagvattenledningen.

Sweco
Norrgatan 23

SE-352 31 Växjö Sverige
Telefon +46 (0) 8 695 60 00

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

Fördröjningsmagasin

Avsikten är att den centrala delen av området som idag i huvudsak utgörs av en gräsyta skall förses med två bostadshus och gångvägar. Området som berörs lutar mot sydost.

Ett förslag på utformning av byggnader, parkeringar och gångvägar har upprättats av Landskaparna Löfkvist & Sundin AB enligt "Skiss 2014-10-20" av vilken framgår bl. a ytfördelningen inom området.

Gräsytan som berörs av den planerade byggnationen har en yta av ca 10 000 m^2 och den hårdgjorda ytan för de planerade husen och gångvägarna beräknas uppgå till ca 2 300 m^2. Således kommer storleken på gräsytan som kvarstår att uppgå till ca 7 700 m^2.

Avrinning från området är idag relativt liten då huvuddelen av ytan är relativt flack och gräsförsedd.

Om man räknar med den gräsförsedda ytan inklusive viss del av kullen inom den nordvästra delen av området så erhålls en avrinning av ca 18 l/s vid ett regn med en återkomsttid av 5 år och 10 minuters varaktighet.

Gräsyta ca 1,0 ha x 0,1 = A_{red} ca 0,1 ha.

A_{red} ca 0,1 ha x ca 180 l/s ha = ca 18 l/s.

Vid ett regn med en återkomsttid av 20 år och ett samtidigt strypt tömningsflöde av ca 18 l/s erfordras en fördröjningsvolym för den planerade byggnationen (tak-, gång- och grönytor) av ca 50 m^3.

Inom den södra delen av området finns en befintlig parkering och med hänsyn till att den östra delen av parkeringsytan ligger intill lågpunkten och det föreslagna fördröjningsmagasinet bör kanske dagvattnet från parkeringsytan ges möjlighet att fördröjas. Härmed tillkommer en hårdgjord yta av ca 1200 m^2. Storleken på magasinet blir i så fall ca 70 m^3 vid ett tömningsflöde av ca 18 l/s.

Fördröjningsvolymen bör förläggas i den lägsta delen av fastigheten med hänsyn till de naturliga höjdförhållandena samtidigt som volymen måste vara belägen över hjässan i kommunens dagvattenledning i förbindelsepunkten. Förbindelsepunkten för fördröjningsmagasinet blir i detta fall norr om Stenlyckegatan.

För att bestämma lämpligt läge för bl. a fördröjningsmagasin måste en geoteknisk grundundersökning utföras varvid uppgifter angående bl. a markmaterial och nivå på grundvattenytan erhålls.

Planering

Höjdsättning

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

För att en möjliggöra en fördröjning av dagvattnet från fastigheten måste fördröjningsmagasinets botten ligga högre än hjässan på kommunens dagvattenledning i förbindelsepunkten. Vidare styrs höjdsättningen 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.

Höjdsättningen utförs så att dagvattnet från de hårdgjorda ytorna kan avledas ut över infiltrationsbenägna ytor och vidare över mark via öppna avvattningsstråk. I och med att marken lutar naturligt mot sydost bör höjdsättningen av området anpassas till detta så att onödiga uppfyllnader undviks.

Dagvattnet från området avleds på ytan fram till flera mindre magasinsytor för att slutligen tas omhand i ett större fördröjningsmagasin som med hänsyn till höjdförhållandena föreslås utföras i sydost.

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

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.

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

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

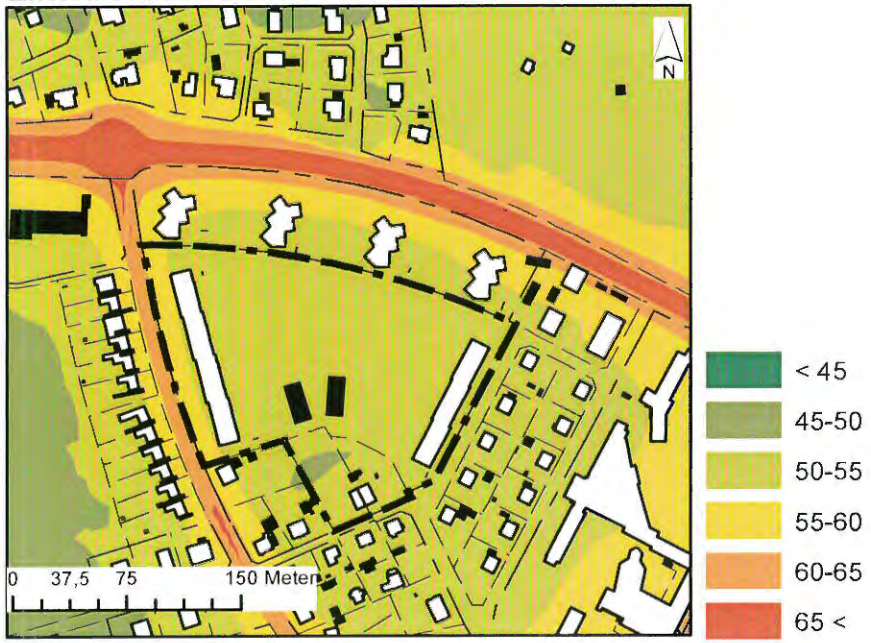
För att klara ut om dagvattensystemet har utrymme för ytterligare anslutningar av dagvatten till detta bör en dagvattenberäkning utföras samtidigt som uppgifter om dämningsnivåerna i ledningarna erhålls.

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

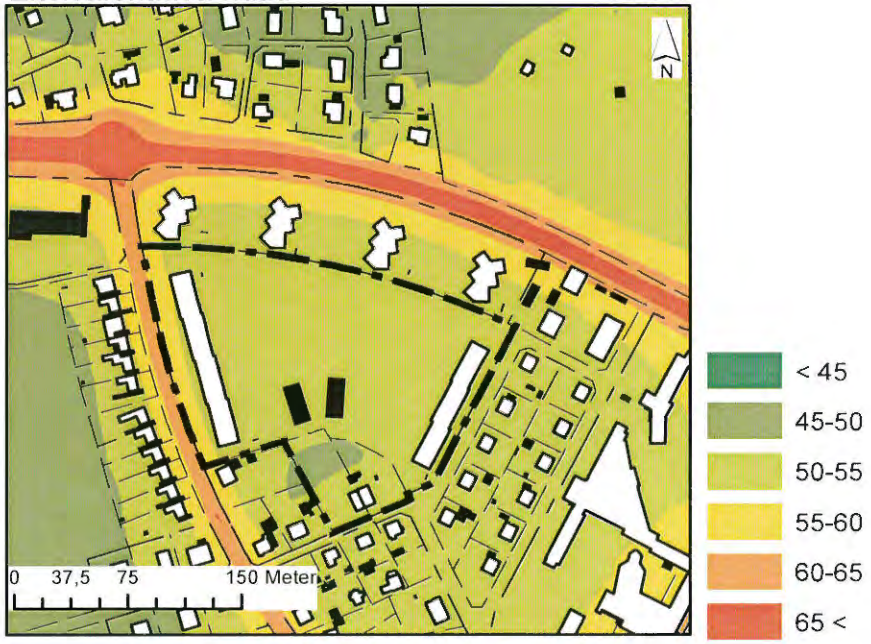
Enligt planbeskrivningen anges att exploatören i ansökan om bygglov skall presentera vald lösning för dagvattenhantering inom planområdet. Här kan Alvesta kommun, FSP Teknik, vara samrådspartner.

Utsnitt bullerutredning Alvesta, DP Björklövet 1 m.fl.

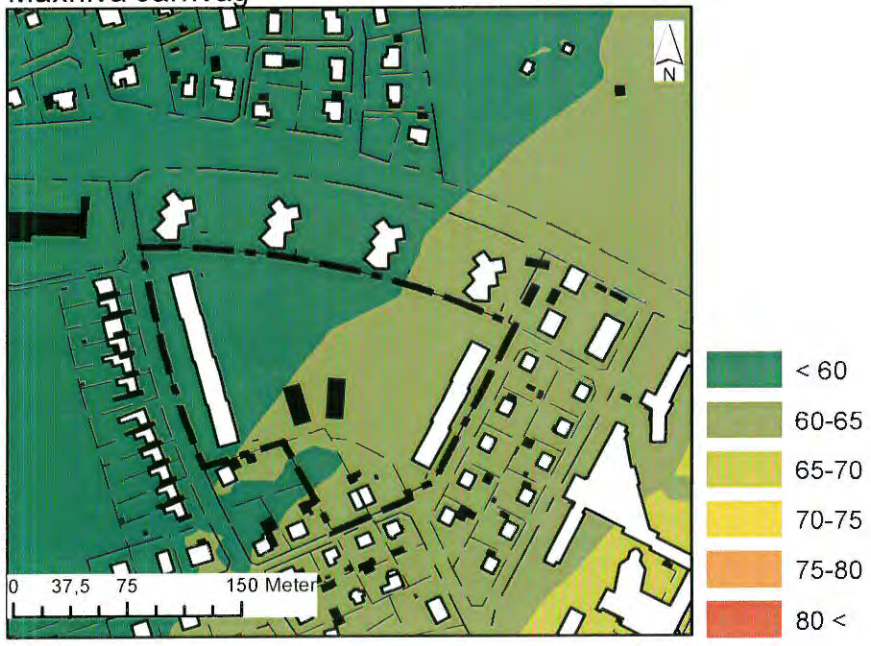
Ekvivalentnivå 2030 1:5 000



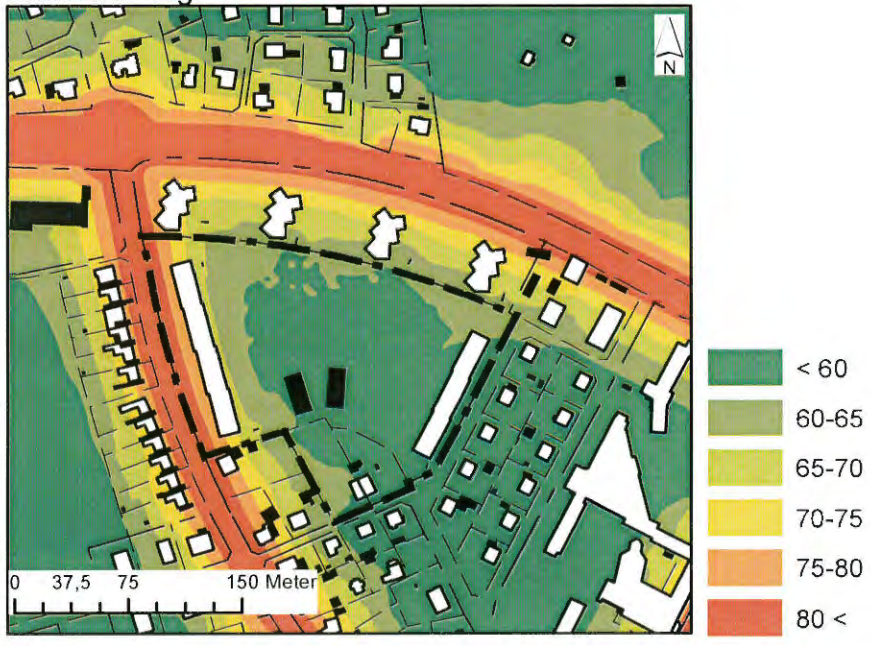
Ekvivalentnivå nutid 1:5 000



Maxnivå Järnväg 1:5 000



Maxnivå Väg 1:5 000



Bilaga detaljplan för Björklövet 1 m.fl., *Skuggstudie*

Skuggstudie baserad på modellering av Landskaparna Löfkvist & Sundin AB

Vår- och höstdagjämning (cirka 20 mars och 23 september)



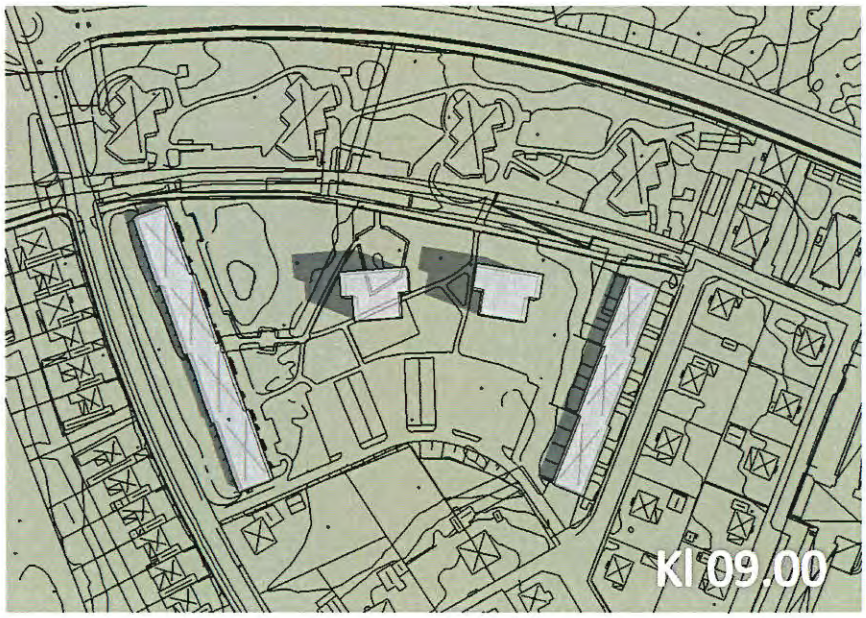


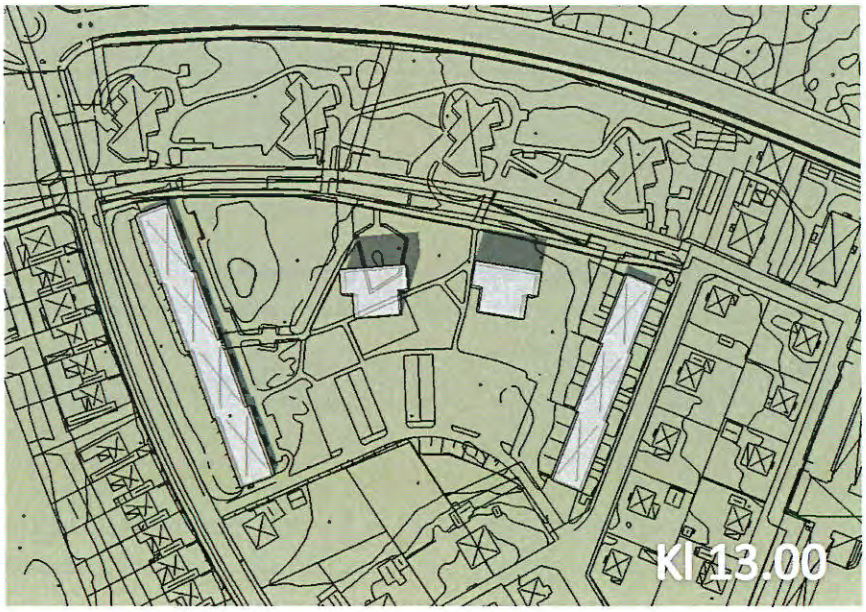


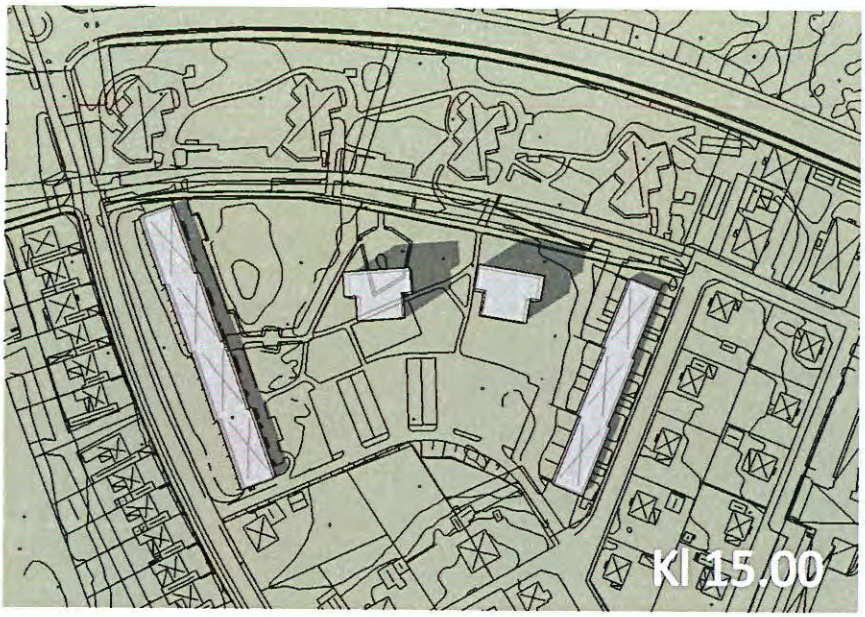
Modelleringen har framställts med programmet SketchUp. Den nya bebyggelsen har i modelleringen en höjd av 22 meter.

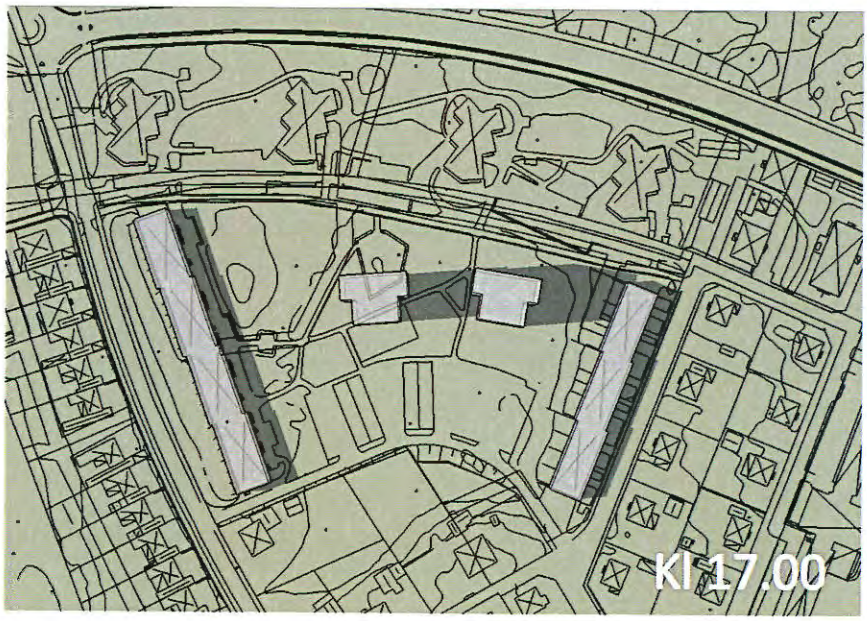


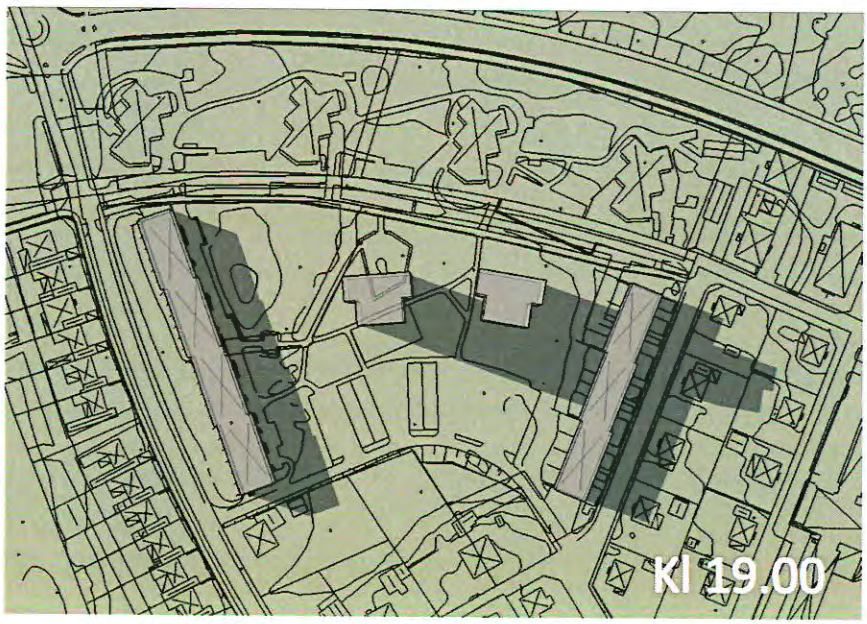
Sommarsolstånd (cirka 21 juni)






Kl 15.00


Kl 17.00


Kl 19.00