Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

Brändekvarn 1:2 m.fl.

HJORTSBERGA

ALVESTA KOMMUN

UPPRÄTTAD 2006-12-19

BETECKNINGSSTANDARD HMK-KaD

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

HÖJDSYSTEM: RH 70

GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE

ALVESTA KOMMUN

MAGNUS WIGREN
MÄTNINGSCHEF

Beteckningar:

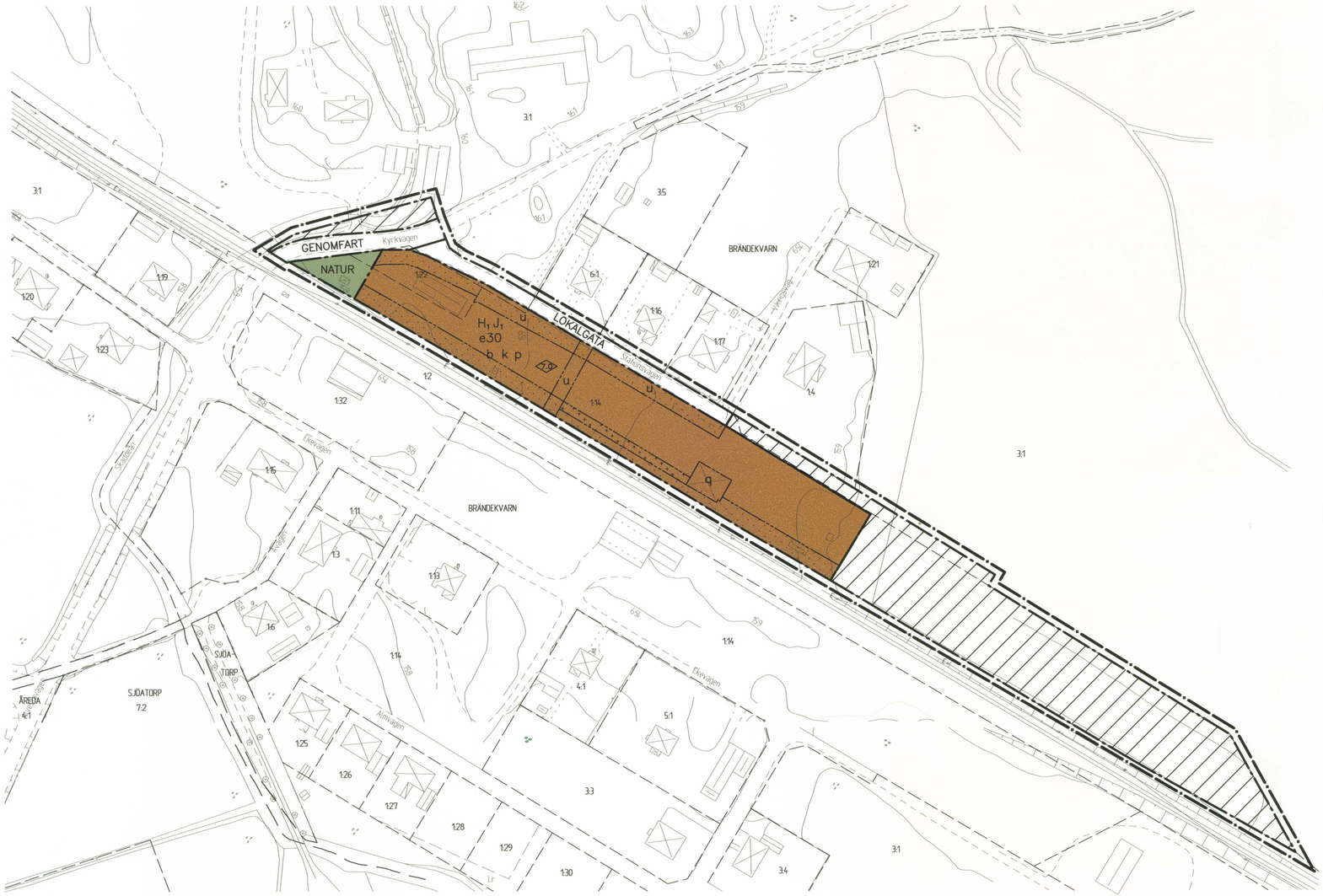
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Sv/v — Servitutsområde
- BÅGEN — Kvartersnamn
- 2 — Registernummer för fastighet
- VEGBY 6:14 — Traktnamn och registernummer för fastighet
- s — Samfällighet
- Lr — Ledningsrätt
- ga: 12 — Registernummer för gemensamhetsanläggning
- Byggnader (husliv ett)
- Byggnader (takkonturer)
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Väg
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Järnvägsspår
- Brunn, källa
- Formstämning
- Elledning ovan mark
- Elledning i mark
- Teleledning
- 0,0 — Avvägd höjd
- 0,0 — Fastställd gatuhöjd enl detaljplan
- Nivåkurva

PLANFÖRSLAGET ANTAGET AV KOMMUNSTYRELSEN I ALVESTA 2007-02-13 § 32

Sven Munck

SVEN MUNCK
KOMMUNSTYRELSENS SEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2007-03-15



SKALA 1:1000

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

DETALJPLAN FÖR

DEL AV BRÄNDEKVARN 1:14 M.FL.

HJORTSBERGA SAMHÄLLE
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

UPPRÄTTAD 2006-11-16

Ingalill Ljungdahl

INGALILL LJUNGDAHL
PLANERINGSINGENJÖR

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området om inte annat anges. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gränslinje belägen 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

- GENOMFART — Gata för genomfartstrafik
- LOKALGATA — Gata för lokaltrafik
- NATUR — Natur

Kvartersmark

- J_1 — Hantverk och industri som inte är störande för omgivningen
- H_1 — Handel inklusive handelsträdgård

UTNYTTJANDEGRAD

- e=30 — Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u — Ledningsområde
- Mark som ej får bebyggas
- Mark som endast får bebyggas med växthus

UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- 7,0 — Högsta byggnadshöjd i meter
- b — Fasader och fönster ska uppfylla Naturvårdsverkets och Banverkets norm för bullerdämpning.
- k — De karaktärsdrag hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall beaktas vid ändring.
- q — Huset får ej rivas eller förvanskas
- p — Upplag får inte finnas närmare järnvägsspår än 9 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Område där detaljplan upphävs

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft.

Detaljplan för
DEL AV BRÄNDEKVARN 1:14 M FL
Hjortsberga samhälle
Alvesta kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra användningen av det av nuvarande stationsområdet, norr om spårområdet, för handel samt industri och hantverk. Dessutom görs en översyn av detaljplanen för intilliggande område för att anpassa planen till befintliga förhållanden bl a upphävs delar av planer avseende markanvändning för järnvägsändamål som spelat ut sin roll.

PLANDATA

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Hjortsberga samhälle och i anslutning till Kust-till Kust-banan.

Områdets areal uppgår till ca 1,6 ha. Därav avser 0,7 ha område där detaljplan upphävs.

Fastigheten Brändekvarn 1:14 ägs av Alvesta kommun och övrig mark är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Alvesta kommun, antagen av kommunfullmäktige 1994-10-25 anges att det är viktigt att ta ställning till den framtida markanvändningen inom stationsområdet där stationsverksamheten spelat ut sin roll.

Detaljplaner

För området gäller nedanstående detaljplaner:
Detaljplan AB0 (byggnadsplan) fastställd av länsstyrelsen 1954-06-08
Detaljplan AB1 (byggnadsplan) fastställd av länsstyrelsen 1963-10-25
Detaljplan AB3 (byggnadsplan) fastställd av länsstyrelsen 1965-09-03

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2005-11-08, § 128 beslutat uppdra åt komunledningskontoret att upprätta ny detaljplanen för området.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Behovsbedömning

Detaljplanen är förenlig med miljöbalkens krav om hushållning med naturresurser i kapitel 3 och 4. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte. Miljöfaktorerna har inarbetats i planförslaget och under rubriken "Konsekvenser av planförslaget" nedan belyses miljökonsekvenser bl a kulturmiljö, hushållning, hälsa och säkerhet. Underlag för denna bedömning redovisas nedan.

- Bedömningen är gjord utifrån att planen avser ett mindre område på lokal nivå och som endast avser en anpassning till befintliga förhållanden.
- Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.
- Genom detaljplanen får området en lämplig användning som inte medför störningar för närbeläget bostadsområde och som dessutom medför att platsen behandlas varsamt och bibehåller sin karaktär.
- Genomförandet av planen torde bidra till en god bebyggd miljö
- Planen medför att stationshuset kan bevaras samtidigt som det används för annan verksamhet.
- Trafiken i området bedöms påverkas marginellt.
- Störningsbilden kommer inte att påverkas negativt av planen, tvärtom innebär planen möjlighet för restriktioner avseende skydd mot buller från järnvägen.
- Va-nät och vägar är utbyggda i området och dessa resurser används genom genomförandet av planen.
- Riksintresset Kust-till-kustbanan påverkas inte genom planen och användningen av markområdet kan ske på sådant sätt att tillräckligt skydd till järnvägsområdet erhålles.
- Det aktuella området innehåller inga andra utpekade skyddsvärden.
- Planförslaget bedöms inte innebära att några miljökvalitétsnormer överskrids.
- Upprättandet av planen innebär ingen negativ påverkan utifrån nationella och regionala miljömål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgöres av f d stationsområde med rester från stationsträdgården med flera gamla träd som är karaktärsskapande för området. Stationsområdet används inte längre för sitt ursprungliga ändamål. Större delen av planområdet tas i anspråk för handelsverksamhet (handelsträdgård) varvid verksamhetsutövaren avser att disponera fastigheten så att resterna från den gamla "stationsparken" behålles.
Väster om stationsområdet ligger ett mindre grönområde där det finns en transformatorstation. Detta grönområde får något annorlunda avgränsning än i nuvarande plan och med fortsatt planbeteckning NATUR.

Marken öster om stationsområdet utgöres av skogsmark. Inom denna del innebär förslaget att detaljplanen upphävs för den del av området som idag är avsett för järnvägsändamål och som är beläget norr om spårområdet.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har ej utförts.

Förorenad mark

Det finns inga kända rester av föroreningar i området.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från Brändekvarns utlopp. Strandskydd gäller dock inte p g a att gällande detaljplan är från tiden före det att generellt strandskydd infördes.

Riksintressen

Planen berör järnvägen Kust-till-kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Området gränsar till Kust-till-kust-banan som ingår i Järnvägens stamnät. Se vidare nedan under rubriken "Konsekvenser av planförslaget".

Mellankommunala intressen

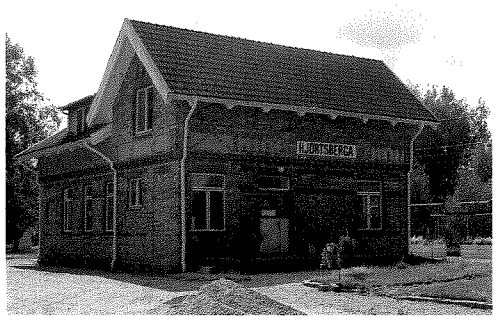
Kust-till-kustbanan och dess trafik är av stor betydelse för regionens pendlingsmöjligheter och är därmed ett mellankommunalt intresse.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns ett f d stationshus som numera används för annat ändamål bl a handel. Stationsbyggnaden kommer att behållas och användas för butik (handelsträdgård). Verksamhetsutövaren avser att komplettera med att uppföra växthus i anslutning till parkeringen vid stationshuset. I västra delen av området finns en byggnad (f d brandstation) som används för industriändmål. Planförslaget innebär att markanvändningen ändras från järnvägsändamål till område för handel samt hantverk och industri som inte är störande för omgiv-

ningen, planbeteckningarna H_1J_1. Byggrätt anpassas till ortens karaktär och planförslaget ger utvecklingsmöjligheter genom att kompletterande byggnation för verksamheterna kan ske. Förändringen är en anpassning av planen för befintliga förhållanden.

Stationshuset, som är byggt 1904, har en speciell byggnadsstil med tegelfasad och något utkragad övervåning. Byggnaden hör inte hemma i den lokala byggnadstraditionen men är en rest från den lokala järnvägsverksamheten. Det är av kulturhistoriskt värde att värna om byggnadens karaktär vad gäller fasaden. En planbestämmelse q anger att huset ej får rivas eller förvanskas och en planbestämmelse, k, anger att vid om- och tillbyggnad av stationsbyggnaden skall samråd ske med sakkunnig (t ex muséet eller annan byggnadsantikvarisk kompetens).



Vid ny-,om- eller tillbyggnad av lokaler på området skall dessa utföras med fasader och fönster som dämpar bullret från järnvägen så att det uppfyller Naturvårdsverkets och Banverkets normer. Detta har angivits med en planbestämmelse, b, och skall redovisas i bygglovhandlingarna.

Högsta byggandshöjd är 7 meter och för området gäller att högst 30% av fastighetens areal får bebyggas, planbestämmelse e30. I övrigt regleras att marken närmast väg/gata och närmast järnvägen inte får bebyggas. För att möjliggöra en rimlig användning av fastigheten medger planförslaget att växthus får bebyggas på mindre del av detta område.

Eventuellt behov för Banverket av angöring eller tillfartsväg till järnvägsområdet är tillgodosett genom att servitut tillskapats i samband med fastighetsbildning söder om järnvägsområdet.

Gator och trafik

Kyrkvägen i nordvästra delen av planområdet utgör genomfart mot Hjortsberga kyrka. Vägverket är huvudman för denna väg. Stationsvägen i norra delen av planområdet utgör lokal gata och ansluter till genomfarten.

Bilparkering skall lösas inom fastigheterna.

Störningar

Planförslaget påverkar inte störningsbilden i området där tågtrafiken på Kust-till-kustbanan medför störningar.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avlopp är utbyggt för området. U-område inrättas som skydd för dessa ledningar.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Kulturmiljö och landskapsbild



Planområdet innehåller inga riksintressen eller utpekade lokala intressen för kulturminnesvård. Platsen är ändock av visst kulturhistoriskt värde. Stationshuset med sin speciella byggnadsstil är en rest från den lokala järnvägsverksamheten. Det är rimligt att värna om byggnadens karaktär. De större träden, särskilt en större alm, är karaktärsskapande för området som utgör en gammal trädgårdsmiljö mellan järnvägsområdet och väster om planområdet beläget bostadskvarter. Ianspråkstagandet av området för handel (handelsträdgård) medför att området får en lämplig användning samtidigt som området behandlas varsamt vad gäller grönstrukturen.

Hushållning med mark

Enligt miljöbalkens hushållningsregler skall markområden användas på lämpligaste sätt med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov. Planen innebär att ett redan idag planlagt område tages i anspråk för annan verksamhet. Ett område som varit en gammal mötesplats i samhället ersätts med handel (handelsträdgård) som innebär att platsen får en lämplig användning, där den gamla stationsbyggnaden med intilliggande järnvägspark i många delar bevaras. Det är positivt att området får en användning som är lämplig både med hänsyn till närheten till järnvägen och bostäderna.

Hälsa och säkerhet

Den ändrade markanvändningen bedöms inte ha betydande miljöpåverkan eller påverka människors hälsa eller säkerhet negativt. Verksamhet med handel och industri som inte stör omgivningen är anpassad till den aktuella platsen och en anpassning till befintliga förhållanden.

Trafik till området, besökande och varutransporter bedöms som marginell, särskilt med hänsyn till att en del av verksamheten är säsongsbetonad.

Enligt Banverkets planeringsunderlag "Markanvändning i järnvägens närhet" ingår den närbelägna Kust-till-kust-banan i järnvägens stamnät som är riksintresse för kommunikationer, enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Det planeras för hastighetsökning för tågen till 160 km/tim. Genomförandet av planen påverkar inte nyttjandet av järnvägen. Ett friområde finns mellan planområdet och spårområdet så att godtagbart säkerhetsavstånd erhålles. Inom planområdet har marken närmast järnvägsområdet försetts med planbestämmelse att marken inte får bebyggas. Med hänsyn till buller från järnvägen föreslås bulllerdämpande fasader och fönster vid kompletterande byggnation.

Miljömål

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har markchef Bertil Pettersson, planeringschef Ingegerd Andersson och mätchef Magnus Wigren medverkat.

Alvesta 2006-11-16

Ingalill Ljungdahl
Planeringsingenjör

Planförslaget antaget av kommunstyrelsen i Alvesta kommun 2007-02-13, § 32.

Sven Munck
Kommunstyrelsens sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-03-15.

Detaljplan för
DEL AV BRÄNDEKVARN 1:14 M FL
Hjortsberga samhälle
Alvesta kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra att det nuvarande stationsområdet används för handel samt industri och hantverk. Dessutom görs en översyn av detaljplanen för intilliggande område för att anpassa planen till befintliga förhållanden bl a upphävs delar av planer avseende markanvändning för järnvägsändamål som spelat ut sin roll.

Tidplan och handläggning

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

Samråd över detaljplanen beräknas ske under september-oktober 2006. Utställning beräknas ske under november - december 2006. Därefter antas detaljplanen av kommunstyrelsen om inga hinder uppstår.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för Kyrkvägen som är genomfartsväg med Vägverket som huvudman. Övrig allmän platsmark svarar kommunen för.

Avtal

Avtal har tecknats mellan Alvesta kommun och Zona Design AB, Hjortsberga om köp av ett markområde om ca 6000 m^2 och att upprätta ny detaljplan som anpassas till verksamheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m m

Den av verksamhetsutövaren Zona Design inköpta marken från Brändekvarn 1:14 skall avstyckas för avsett ändamål enligt planen. Eventuellt kommer Den nybildade fastigheten att läggas samman med Brändekvarn 1:22.

Del av fastigheten Brändekvarn 3:1 tas i anspråk för allmän platsmark, gata, och överförs till kommunens fastighet Brändekvarn 1:14. Mindre gränsjusteringar sker mellan Brändekvarn 1:14, 1:22 och 3:1

Markområde där detaljplan upphävs överförs till fastigheten Brändekvarn 3:1.

VA-ledningar säkras genom ledningsrätt.

Verkan på andra detaljplaner

Genom beslutet i denna plan upphävs delar av följande detaljplaner:
Detaljplan ABO (byggnadsplan) fastställd av länsstyrelsen 1954-06-08, del av område för järnvägsändmål.
Detaljplan AB1 (byggnadsplan) fastställd av länsstyrelsen 1963-10-25, del av område för parkmark.
Detaljplan AB3 (byggnadsplan) fastställd av länsstyrelsen 1965-09-03, del av område för järnvägsändamål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Alvesta kommun svarar för kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Markfrågorna regleras i avtal mellan Alvesta kommun och berörda fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avlopp finns utbyggt för området och förblir oförändrat.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Alvesta 2006-11-16

Ingalill Ljungdahl
Planeringsingenjör

Planförslaget antaget av kommunstyrelsen i Alvesta kommun 2007-02-13, § 32.

Sven Munck
Kommunstyrelsens sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-03-15.