Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

Moheda 4:113 m.fl.

Moheda tätort ALVESTA KOMMUN
UPPRÄTTAD 2017-05-10
BETECKNINGSSTANDARD HMK-Ka.D
KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 15 00
HÖJDSYSTEM: RH2000

GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE

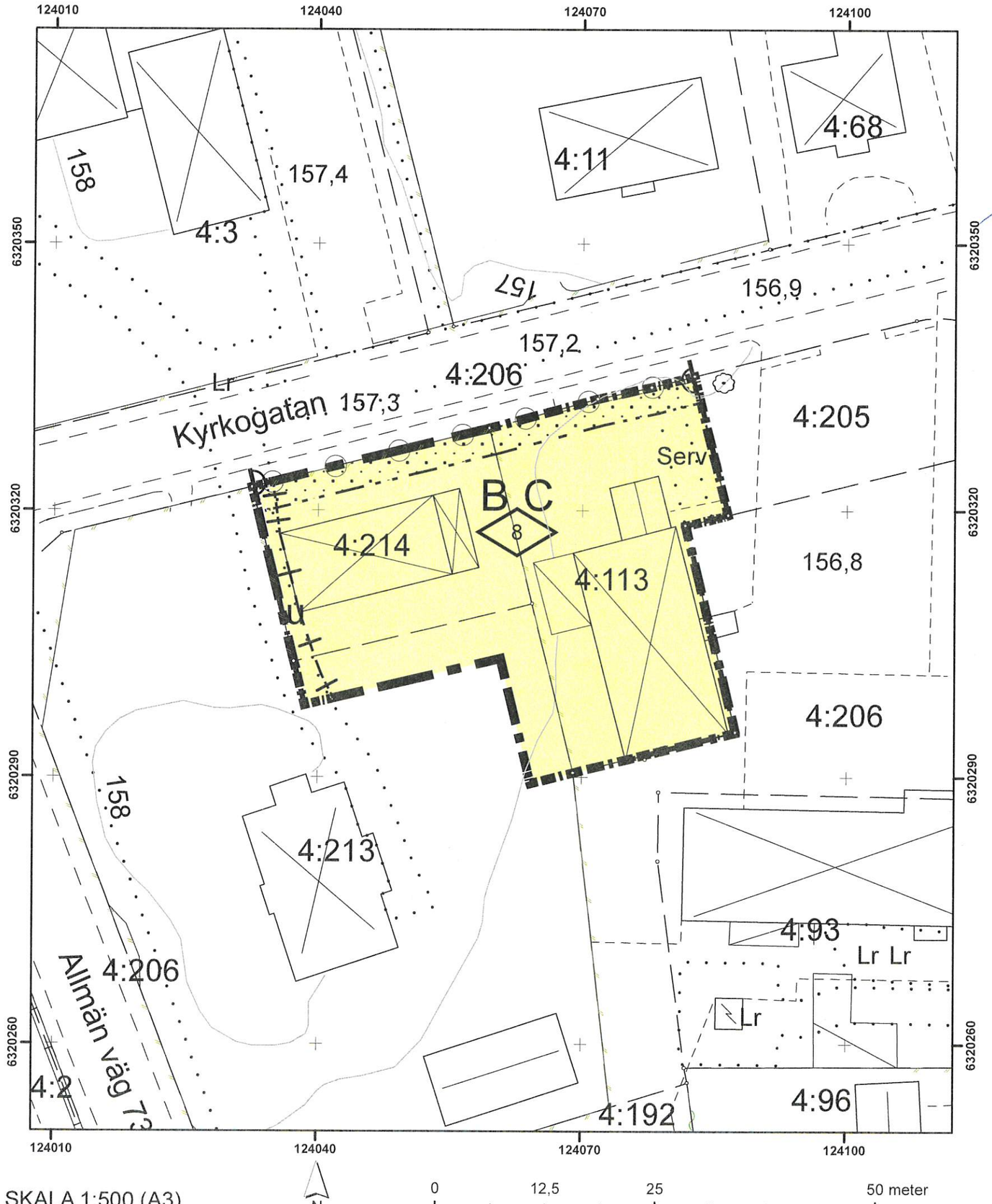
Magnus Wigren
bitr. förvaltningschef

Beteckningar

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
Serv	Servitutsområde
BÅGEN	Kvartersnamn
2	Registernummer för fastighet
VEGBY 6:14	Traktnamn och registernummer för fastighet
s	Samfällighet
Lr	Ledningsrätt
ga:12	Registernummer för gemensamhetsanläggning
	Byggnader (huslivet)
	Byggnader (takkonturen)
	Skärmtak
	Transformatorbyggnad
	Staket
	Stenmur
	Stödmur
	Häck
	Väg
	Slänt
	Dike
	Strandlinje
	Järnvägsspår
	Brunn, källa
	Fornlämning
	Elledning ovan mark
	Elledning i mark
0,0	Avvägd höjd
+0,0	Fastställd gatuhöjd
	Nivåkurva

SKALA 1:10 000





SKALA 1:500 (A3)

N

0 12,5 25 50 meter

DETALJPLAN FÖR

Moheda 4:113 m.fl.

Moheda tätort
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN
2017-09-26

Patrik Karlsson
planchef

Mario Jonjić
planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

BC Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

8 Högsta byggnadshöjd är 8 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Strandskydd

Inom planområdet upphävs strandskydd, PBL 4 kap. 17 §, PBL 4 kap. 17 §

DETALJPLANEN ANTAGEN AV
NÄMNDEN FÖR SAMHÄLLSPLANERING
2017-08-26, § 49

Susanne Frank
NÄMNDSSEKRETERARE
BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2017-09-26

Alvesta kommun
Förvaltningen för samhällsplanering
Planering
Mario Jonjic
Planarkitekt
Tel. 0472-152 02
E-post: mario.jonjic@alvesta.se

LAGAKRAFTBEVIS

Datum

2017-09-26

Detaljplan för Moheda 4:113 m.fl. har vunnit laga kraft

Nämnden för samhällsplanering i Alvesta kommun antog 2017-08-29, § 30 detaljplan för Moheda 4:113 m.fl. i Moheda tätort.

Beslut härom har anslagits på kommunens anslagstavla 2017-09-04.

Något överklagande av nämndens beslut har enligt kommunens diarium inte inkommit under överklagandetiden som gick ut 2017-09-25.

Ovannämnda detaljplan har vunnit laga kraft 2017-09-26.

i tjänsten

Mario Jonjic
planarkitekt

Kopia till:

Länsstyrelsen i Kronobergs län, kronoberg@lansstyrelsen.se

Lantmäteriet, registrator@lm.se

Bygg- och miljö

Alvesta kommun

Detaljplan för Moheda 4:113 m.fl., i Moheda tätort Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta upprättad på grundkarta

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING 2

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR 4

PLANFÖRSLAG 9

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET 10

GENOMFÖRANDE 13

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse genom förtätning.

Planen möjliggör 8-10 lägenheter i flerbostadshus.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap 6 § Plan- och bygglagen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet finns beläget i de centrala delarna av Moheda tätort, direkt öster om kyrkan och prästgården.

Areal

Planområdet består av cirka 0,2 hektar mark.

Markägoförhållanden

Detaljplanen ligger inom fastigheterna Moheda 4:113 och Moheda 4:214 som ägs av Smäckens fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen över Moheda, laga kraftvunnen 2014-12-01, syftar till att ge en tydligare vägledning för ortens utveckling. Planen belyser att det bör finnas en beredskap för att kunna tillhandahålla traditionella villatomter med närhet till Moheda skolområde. Det aktuella området för denna detaljplan är i den fördjupade översiktsplanen utpekat som dels bostäder och dels centrumutveckling.

Detaljplan

Byggnadsplan för den centrala delen av Moheda (M32, Laga kraft 1981-12-16 - 0764-P81/5). Gällande plan ger rätt till byggnader i två våningsplan.

Kommunala beslut

Nämnden för samhällsplanering beslutade 2017-02-28 (NFS § 10) att upprätta förslag till detaljplan i föreslaget område.

Riksintressen

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

I övrigt berör ej detaljplanen några riksintressen.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen berör ej några mellankommunala intressen.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Inom planområdet återfinns gräsytor och ett fåtal träd samt buskage.

Befintlig bebyggelse

Inom detaljplanens gränser finns befintlig bebyggelse. I Planområdets östra del återfinns ett tidigare postkontor. Inom planområdets västra del återfinns idag en byggnad som nyttjas för kontorslokaler. Inom planområdets östra del återfinns ett flerbostadshus i 2 plan.



Befintlig bebyggelse norrifrån



Befintlig bebyggelse från nordväst



Befintlig bebyggelse västerifrån

Service och närmiljö

Planområdet ligger i Moheda centrum med direkt närhet till privat och offentlig service. Moheda järnvägsstation återfinns inom gångavstånd från planområdet. Från järnvägsstationen finns även bussförbindelser med regionbussar.

Gator och trafik

Norr om planområdet går Kyrkogatan, i väster Torpsbruksvägen och Storgatan i öster.

Tillgänglighet

Tillgängligheten anses, med planområdets centrala läge, vara tämligen god.

Teknisk försörjning

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Fjärrvärme samt vatten- och avloppsnät finns i eller i nära anslutning till fastigheten. Befintliga byggnader som avses regleras i detaljplanen är idag ombesörjda med kommunalt vatten och avlopp.

Kulturmiljö

Moheda kyrka ligger direkt väster om planområdet. Den tidigare prästgården återfinns på grannfastigheten. Föreliggande planområde är bebyggt och ligger delvis inom gamla prästgårdens tomt. Bebyggelsen är tänkt att bestå, men utvecklas till bostäder. Gällande plan ger rätt till byggnad i två våningsplan. Ny bebyggelse bedöms inte påverka kulturmiljövärdena negativt.

Fornlämningar

Inom planområdet återfinns inga kända fornlämningar.

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

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddat område för Mohedaån. En ny detaljplan upprättas, vilket gör att strandskyddet återinträder. Det fordras att strandskyddet, inom den del som berörs, upphävs. Som särskilt skäl åberopas enligt 7 kap 18 c § miljöbalken, att området redan är ianspråktaget (befintlig byggnation) på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Geotekniska förhållanden

Området bedöms ha goda geotekniska förutsättningar för byggnation.

Radon

Enligt Alvesta kommuns översiktliga radonriskkartläggning ligger detaljplanen i direkt närhet till ett område med förhöjd risk för radon i vatten från bergborrade brunnar. Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Vid borrning bör detta dock beaktas men bedöms inte innebära ett problem i samband med planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

En ledningsrätt för starkström går från transformatorstationen och genom planområdets södra del.

Förorenad mark

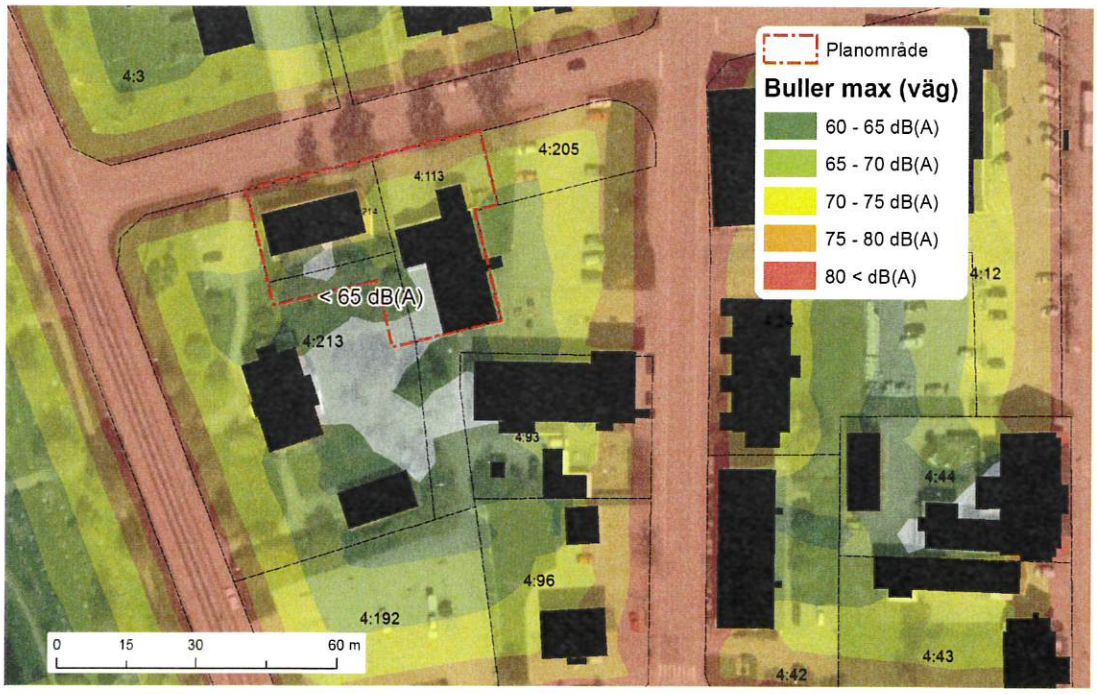
Enligt Länsstyrelsens kartering finns det ingen misstänkt förorenad mark inom planområdet.

Buller

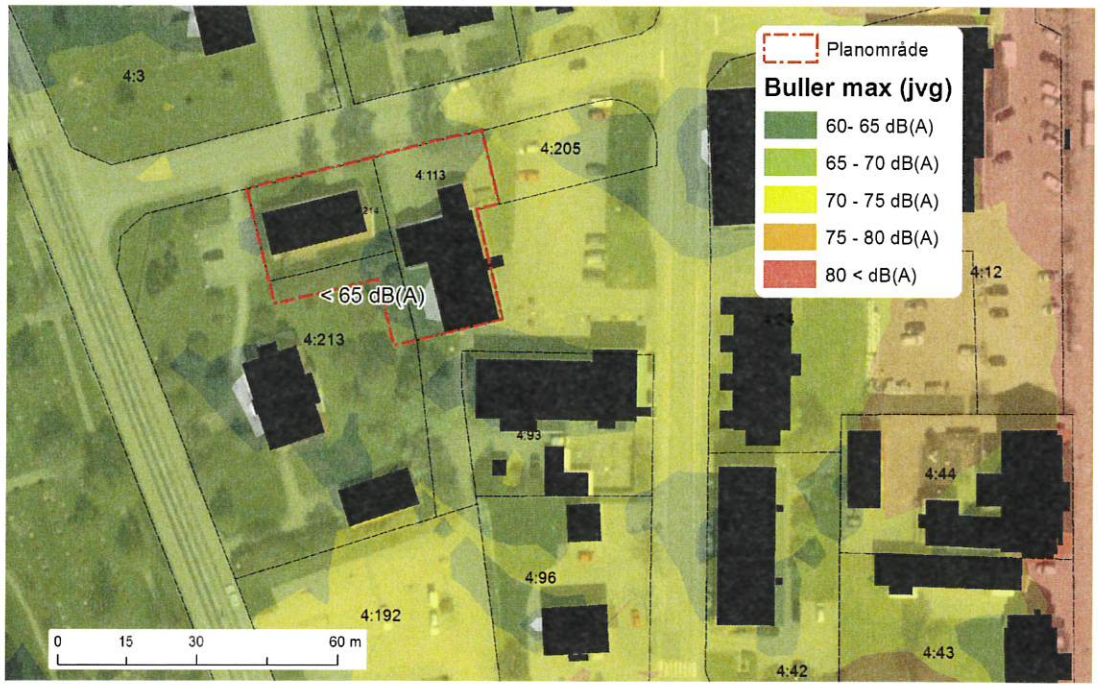
Planområdet ligger i centrala Moheda. Direkt väster om planområdet går Torpsbruksvägen förbi, Kyrkogatan i norr och öster om planområdet går Södra Stambanan samt Storgatan, vilka är de källor som leder till bullerstörning.

Enligt bullerkartläggningen gjord för Moheda visar att det i den norra delen av planområdet i nuvarande utformning överskrider maxvärdet för buller. För ekvivalentnivå överskrids värdena ej. Emellertid skapas en tyst sida i den södra delen varför området bedöms som lämpligt för bostäder.

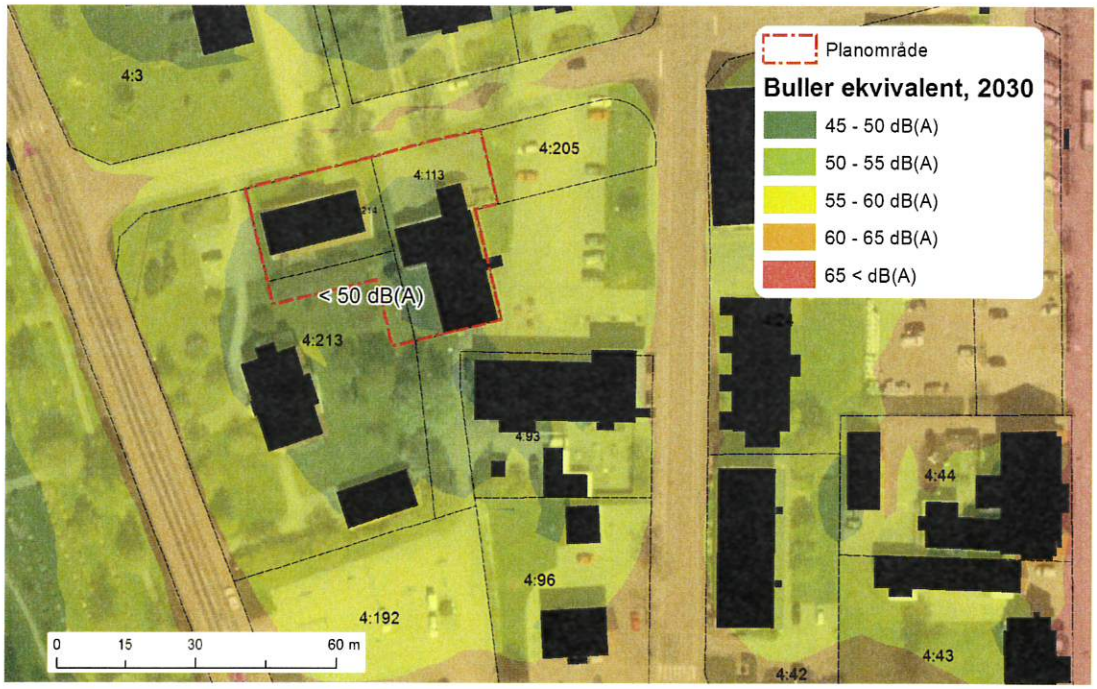
Läs mer om buller i samband med förslaget under rubriken *Hälsa och säkerhet* nedan.



Bullerkartläggning, maxnivå för vägtrafik(2015)



Bullerkartläggning, maxnivå för järnvägen (2015)



Bullerkartläggning, ekvivalentnivå (2015)

PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för bostäder, med en byggnadshöjd på 8 meter.

Befintliga byggrätter är två våningar, vilket översatt innebär en byggnadshöjd på 8 meter. Skalan överensstämmer därmed med gällande plan.

GATOR OCH TRAFIK

Parkering

Parkering löses utanför detaljplanen eller på allmän parkering inom fastigheten Moheda 4:192, direkt söder om planområdet.

Utfarter

Utfartsförbud mot Kyrkogatan föreslås.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd till Moheda järnvägsstation samt nära till busshållplatser, vilket skapar goda möjligheter till pendling.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvattenhantering

Inom planområdet ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas där det är möjligt.

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ligger idag inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Kommunalt VA ansluts till det befintliga nätet.

Elnät

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

Avfall

Planområdet ansluts till det befintliga systemet för avfallshantering och återvinning.

Uppvärmning

Befintliga fjärrvärmeledningar finns inom centrala Moheda. Det finns möjlighet att koppla nytillkommen bebyggelse till fjärrvärmenätet.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN för luft

Planens genomförande bedöms inte medföra ett överskridande av miljökvalitetsnormer för luft. Spridningsberäkningar för luftföroreningar (NO_2, PM_{10} och Bensen) gjordes för år 2009 utmed Växjövägen i Moheda, en gata som är mer trafikerad än vad de inom planområdet kommer att vara. Resultatet från beräkningarna visade att gällande normer för luftföroreningar inte överskrids (*Tätortsprogram i Kronobergs län 2013 – Kronobergs luftvårdsförbund*).

MKN för vatten

Planområdet ligger inom vattenavrinningsområdena för Mörrumsån och Mohedaån/Lekarydsån. Båda vattendragen har klassificerats till god kemisk status bortsett från halten kvicksilver. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten i de två avrinningsområdena betydligt. Andelen hårdgjord yta ökar inte. Dagvattnen inom detaljplanen ska emellertid fördröjas lokalt, vilket leder till att vattenflödena till de två avrinningsområdena inte kommer att påverkas.

Miljömål

Då planen möjliggör för bebyggelse som bedöms passa väl in tillsammans med befintlig bebyggelse i Moheda tätort och kommer även att påverka orten i positiv riktning vad gäller hushållning av mark, samt bostäder med närhet till skola och god kollektivtrafik kommer miljömålet *God bebyggd miljö* påverkas i positiv riktning. Inom planområdet är ljudnivån god och gällande bullerriktvärden bedöms inte överskridas, vilket är ett av miljömålets delmål.

Miljömålet *Begränsad klimatpåverkan* kommer med planens genomförande påverkas positivt då förutsättningar för fjärrvärme och närhet till kollektivtrafik finns i förslaget, vilket kan leda till begränsad resursanvändning.

Riksintressen

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är ett vattendrag av riksintresse, men som inte berörs. Planområdet ligger nära järnvägen södra stambanan, men eftersom riktvärden för buller kan uppnås bedöms riksintresset inte påverkas.

Natur- och kulturmiljö

Moheda kyrka ligger direkt väster om planområdet. Den tidigare prästgården återfinns på grannfastigheten. Ny bebyggelse bedöms inte påverka kopplingen mellan kyrkan och prästgården.

Landskapsbild

Planförslaget leder till smärre förändringar vad gäller den visuella miljön inom planområdet. Bebyggelsen utökas och en kvartersstruktur skapas.

Skuggning

Med anledning av att högsta tillåtna byggnadshöjd föreslås bli åtta meter kan det innebära viss skuggningseffekt på nordanliggande fastigheter.

Rekreation

Planområdet ligger centralt i Moheda men boende har goda möjligheter att till fots eller cykel nå ett rekreationsområde.

Hälsa och säkerhet

Buller

Under rubriken *Platsens förutsättningar* ovan redovisas en del av den översiktliga bullerkartläggningen för Moheda tätort. Det närmaste trafikstråk som bedömts vara betydande källor till trafikbuller är Torpsbruksvägen, Kyrkogatan. Storgatan och Södra stambanan.

Enligt den översiktliga bullerkartläggningen för Moheda visar att det i den norra delen av planområdet överskridet maxvärdet för buller. För ekvivalentnivå överskrids värdena ej. Emellertid skapas en tyst sida varför området bedöms som lämpligt för bostäder. Ytterligare bullerutredning bedöms således inte krävas i samband med planprocessen.

Resurshushållning

Planområdet är idag planlagt för allmänt ändamål och handel/bostäder. Planen möjliggör förtätning vilket är förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Planområdet ligger inom befintlig infrastruktur; vatten och avlopp, gata samt fjärrvärme. Detta gör att ny mark ej behöver tas i anspråk för ny infrastruktur.

Järnvägsstation, busstation och skola finns inom gångavstånd från planområdet, vilket ger boende goda förutsättningar att begränsa användningen av bränsledrivna fordon. Detta leder i sin tur till begränsad resursanvändning inom området.

Socialt perspektiv

Planen möjliggör för bostadsbebyggelse med närhet till Mohedaskolan och lekplats. Service så som kollektivtrafik och matbutik kan nås med cykel eller till fots. Att både skola, lekplats och service finns inom korta avstånd från planområdet är positivt utifrån ett socialt perspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget kommer att innebära att fler bostäder byggs i Moheda, vilket leder till positiva ekonomiska konsekvenser för Alvesta Kommun.

Planens genomförande kan även i det långa loppet, tillsammans med annan tillkommande bostadsbebyggelse i tätorten, leda till positiva ekonomiska konsekvenser för verksamheter i Moheda då befolkningstillväxt kan leda till en ökad kundkrets.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

Marken inom området bedöms vara väl lämpat för föreslagen användning.

Detaljplanen ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är ett vattendrag av riksintresse enlig 4 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset bedöms inte påverkas av föreliggande planförslag..

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas. Enligt genomförda spridningsberäkningar för luftföroreningar överskrids inte miljökvalitetsnorm för luft

Området är idag till större delen hårdgjord yta, där asfaltsytor till viss del ersätts med bostäder och bedömningen är att avrinningen från området inte kommer att förändras. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte påverkas. Sammanfattningsvis är bedömningen att förslaget stämmer överens med bestämmelserna i 5 kap. miljöbalken.

Bedömning

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planen har varit utsänt för samråd under april månad 2017 och utställt för granskning under juni-juli månad 2017. Ett planförslag kan vinna laga kraft hösten 2017.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den tidpunkt då förslaget vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planens bestämmelser att gälla fram till den tidpunkt då detaljplanen ändras eller upphävs.

Verkan på andra detaljplaner

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren för Moheda 4:113 har ansvar för ansökan om fastighetsreglering.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägare för Moheda 4:113 bekostar genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal upprättas mellan parterna. Genomförande av förslaget sker i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

I samband med detaljplanens genomförande ska sammanläggning av fastigheterna Moheda 4:113 och Moheda 4:214 utföras. Dessutom ska 215 m2 av fastigheten Moheda 4:213 tillföras Moheda 4:113. Fastighetsägaren för 4:113 har ansvar att ansöka om fastighetsregleringen.

Servitut

I planområdets östra del finns ett servitut på ett markreservat, så kallat "x-område", för en gångpassage i nuvarande detaljplan för området. Gångpassagen har inte genomförts och nyttjas således inte idag, varför detta tas bort i förslaget till ny detaljplan.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Sammanfattning av konsekvenser
Moheda 4:113	Fastigheten får ändrad användning på kvartersmark från Handel och Bostäder till Centrum och Bostäder. Byggrätten ökar även genom föreslagen plan. Marken samregleras med Moheda 4:214 Servitut hävs
Moheda 4:214	Fastigheten uppgår, efter reglering, i fastigheten Moheda 4:113 Fastigheten får ändrad användning på kvartersmark från Allmänt ändamål till Centrum och Bostäder. Fastigheten får utökad byggrätt
Moheda 4:213	Del av fastighet Moheda 4:213, 215 m2, regleras till 4:113. Fastigheten, i och med reglering till Moheda 4:113, får ändrad användning på kvartersmark från Allmänt ändamål till Centrum och Bostäder.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det kommunala nätet för vatten och avlopp.

El och fjärrvärme

Planområdet ansluts till befintligt el- och fjärrvärmenät.

Tekniska utredningar

En översiktlig bullerkartläggning har genomförts (Sweco 2015) över Moheda tätort. Med grund i resultatet från denna bedöms ytterligare utredning av bullernivåer i området inte krävas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättande av samrådsförslaget har handlagts av planarkitekt Mario Jonjic och revidering inför granskning har gjorts av planchef Patrik Karlsson.

Alvesta 2017-09-26

Patrik Karlsson
planchef

Mario Jonjic
planarkitekt

Planförslaget har antagits av Nämnden för samhällsplanering 2017-09-29 § 30

Susanne Frank
Nämndsekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2017-09-26