Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

Del av Vislanda 4:1 m.fl.

Vislanda samhälle

ALVESTA KOMMUN

UPPRÄTTAD 2010-06-07

BETECKNINGSSTANDARD HMK-Ka.D

KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 15 00

HÖJDSYSTEM: RH 70

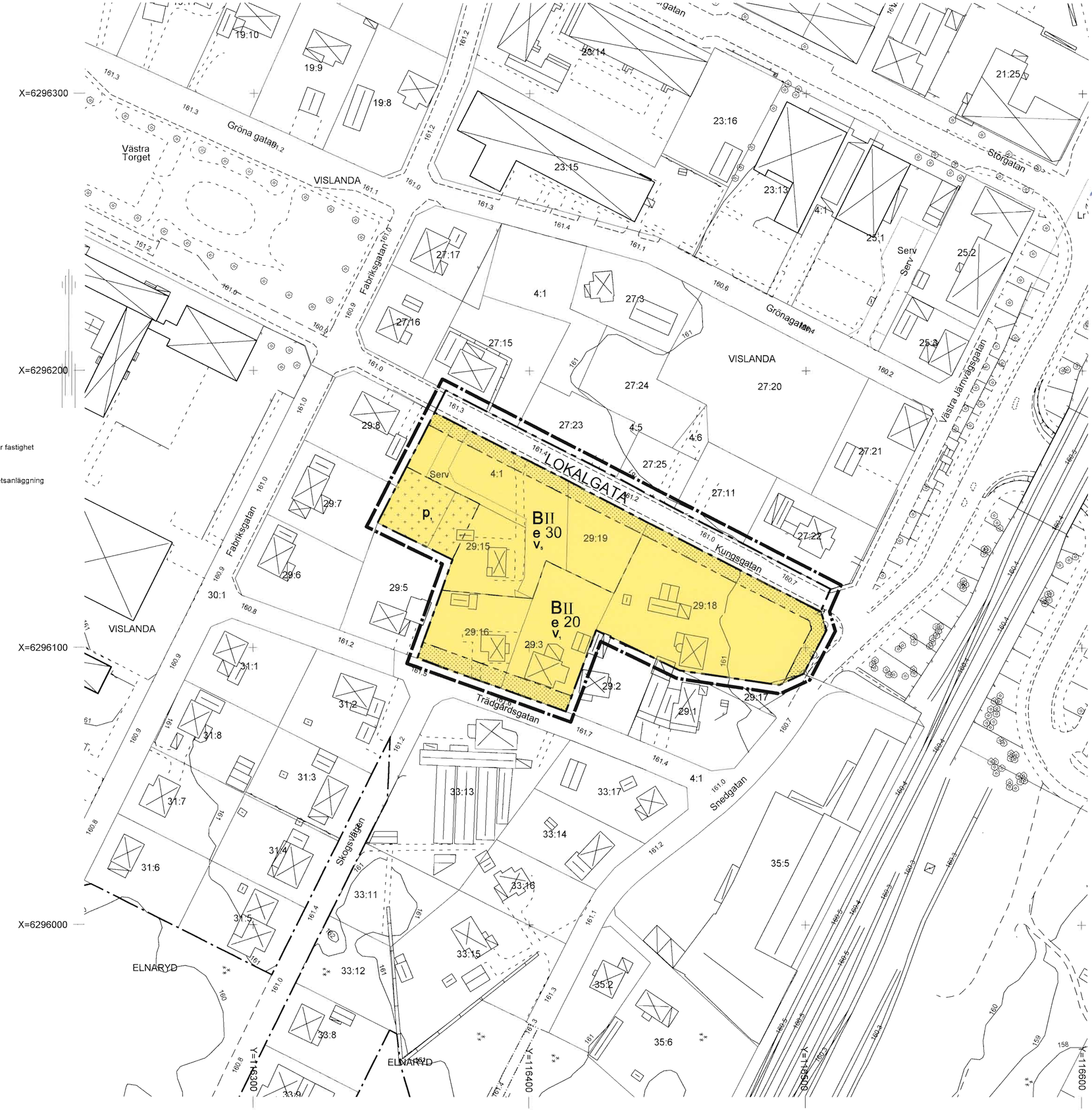
GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE
ALVESTA KOMMUN

Johan Gustavsson — Planarkitekt

Magnus Wigren — Planenhetschef

Beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Serv — Servitutsområde
- BÅGEN 2 — Kvartersnamn
- VEGBY 6:14 — Registernummer för fastighet
- s — Traktnamn och registernummer för fastighet
- 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



DETALJPLAN FÖR
Del av Vislanda 4:1 m.fl. (Kungsgatan)

Vislanda samhälle
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN
2010-06-07

Johan Gustavsson
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gränslinje belägen 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmän plats

LOKALGATA Gata för lokaltrafik

Kvartersmark

B — Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e 30 — Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II — Högsta antal våningar
- v_1 — Vind får inte inredas
- v_5 — Byggnaders längd får inte överstiga 40 meter
- p_1 — Byggnader får inte placeras närmare tomtgräns än 1,5 meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

PLANFÖRSLAGET ANTAGET AV NÄMNDEN FÖR SAMHÄLLSPLANERING I ALVESTA KOMMUN 2010-06-22, § 33

EVALIS EINARSSON
NÄMNDENS SEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2010-07-21

Alvesta kommun

Detaljplan för Vislanda 4:1 m.fl., i Vislanda samhälle, Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

Innehållsförteckning

HANDLINGAR: 1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 1
PLANDATA 2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 2
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN 3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 3
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET 6
ADMINISTRATIVA FRÅGOR 7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 8

HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta upprättad på grundkarta

Fastighetsförteckning

Bilaga 1: Checklista för bedömning av miljöpåverkan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av marklägenheter i centrala Vislanda samt att justera byggrätterna inom det aktuella området.

Planen handläggs med normalt planförfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om Vislanda centrum. Det avgränsas av Kungsgatan i norr, Snedgatan i öster samt av Trädgårdsgatan och angränsande bostadstomter i söder och väster.

Areal

Planområdet omfattar 0,9 hektar.

Markägoförhållanden

Planen omfattar ett avsnitt av Kungsgatan som ägs av kommunen. Övriga fastigheter inom planområdet har privata ägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet omnämns inte i kommunens översiktsplan, men ligger i anslutning till ett utpekat omvandlingsområde.

Vidare nämns i översiktsplanen att kommunen ska sträva efter att skapa attraktiva boendemiljöer i kommunens mindre orter och på landsbygden.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner samt i deras berörda delar följande markanvändning:

VA1, 1954-06-30: Område för bostadsändamål, fristående eller kopplade hus.

VA33, 1991-05-28: Bostäder.

Kommunala beslut

Nämnden för samhällsplanering gav den 12 december 2009 i uppdrag åt Förvaltningen för samhällsplanering i uppdrag att upprätta och samråda om en ny detaljplan för området.

Program

Något planprogram har inte upprättats eftersom planområdet är av begränsad omfattning och förslaget inte innebär någon ny tillåten markanvändning jämfört med gällande detaljplaner.

Riksintressen

Planen innebär ingen påverkan på något riksintresse.

Mellankommunala intressen

Mellankommunala intressen berörs inte av planen.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Behovsbedömning

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är i sina obebyggda delar gräsbevuxet. Inom området finns också en del lägre vegetation som mindre träd, buskar och anlagda häckar. Därutöver finns också ett antal större träd, mestadels björkar.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts utan bör göras i samband med bygglovsprocessen.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Genom Vislanda går ett stråk med grovkornigt isälvsmaterial med normal radonhalt. Inför kommande byggnation bör detta uppmärksammas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelseområden

Inom fyra av planområdets fastigheter finns bostadsbebyggelse i form av enfamiljshus samt ett antal tillhörande komplementbyggnader. Inom den fastighet som idag är oexploaterad planeras nya bostäder i form av nio marklägenheter i ett plan. Lägenheterna utformas som radhus och fördelas på två byggnader för att kontrasten mot Vislandas karaktär med småbruten bostadsbebyggelse inte ska bli för stor. Detta säkerställs genom att en maximal längd per byggnad på 40 meter tillåts. Vidare tillåts inom denna del av planområdet en nyttjandegrad på 30 % av fastighetens totala area.

Fastigheterna med befintlig bebyggelse planläggs för bostadsändamål och en byggnadshöjd på maximalt två våningar. Vind får inte inredas inom denna del av planområdet. Maximal nyttjandegrad i denna del är 20 % av fastighetens area. Detta ger ett visst utrymme för utbyggnader av befintliga hus samt för nybyggnation av bostadshus inom Vislanda 29:18 ifall en del av fastigheten skulle avstyckas.

Inom en yta i planområdets västra del tillåts endast bebyggelse i form av uthus eller garage. Byggnader får inte placeras närmare angränsande tomt än 1,5 meter.

Jämfört med tidigare plan tillåts bebyggelse inom ett antal delar av planområdet som tidigare inte fick bebyggas.

Ett ca 300 m^2 stort område inom bl.a. Vislanda 29:19 övergår från allmän plats till kvartersmark.

Service och närmiljö

Planområdet ligger centralt i närheten av Vislanda centrum. Offentlig och kommersiell service finns inom gångavstånd.

Friytor och rekreation

I samband med den nya bostadsbebyggelsen inom området skapas gemensamma grönytor på baksidan som kan användas för lek, aktiviteter och rekreation.

Omkring 100 meter väster om planområdet, direkt norr om Vislandaskolan, ligger Västra torget som är en mindre park med möjlighet till rekreation. Inom parkområdet finns grusgångar och sittplatser.

Vidare finns ett större skogsområde med småvägar och promenadstigar cirka 250 meter söder om planområdet.

Gator, trafik och parkering

Fastigheterna utmed planområdets norra del har sina utfarter mot Kungsgatan. Fastigheterna Vislanda 29:3 och 29:16 angörs från Trädgårdsgatan. Både Kungsgatan och Trädgårdsgatan är lokalgator med begränsad trafikmängd.

Cirka 200 meter nordost om planområdet ligger Vislanda busstation med förbindelser till bl.a. Växjö, Alvesta och Ljungby.

Parkering ska anordnas på den egna fastigheten. Körbar utfart får inte anordnas mot Snedgatan i planområdets östra del.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är inte direkt anslutet till gång- och cykelvägnätet men gatunätet i närområdet består endast av lokalgator med begränsad mängd trafik. Utmed de flesta gator finns också trottoarer. Gång- och cykeltrafik bör därför kunna samsas med biltrafiken om gaturummet.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns i anslutning till planområdet och ny bebyggelse ansluts till detta.

Fjärrvärme finns framdraget i planområdets närområde. Vidare finns en ambition att använda den nya bebyggelsens tak till att anlägga solcellspaneler.

Dagvatten ska så långt det är möjligt omhändertas lokalt. I annat fall ska det ledas via fördröjning till befintligt dagvattensystem.

Störningar

Planområdet bedöms inte utsättas för några betydande störningar. Tunga transporter går i huvudsak via Storgatan och tågtrafiken på Södra Stambanan bedöms inte innebära några påtagliga olägenheter för området.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm för luftkvalitet överskrids.

Miljömål

Planen stämmer överens med miljömålet God bebyggd miljö i och med att ett centralt område tas tillvara och utvecklas vilket bidrar till en hållbar bebyggelsestruktur och en trivsammare och attraktivare stadsmiljö.

Natur- och kulturmiljö

Planområdet ligger helt inom tätbebyggt område vilket innebär att planens genomförande inte påverkar någon känslig naturmiljö.

Angående kulturmiljön är avsikten att den nya bostadsbebyggelsen ska ha en stil som är förenlig med småländsk byggnadstradition.

Visuell miljö

En byggnation enligt planen innebär en förtätning av stadsmiljön. Den nya bebyggelsens placering anpassas till gatunätets rutmönster och Kungsgatan får en förstärkt karaktär av stadsgata.

Rekreation

Möjligheten till rekreation påverkas inte av en exploatering enligt planen.

Hälsa och säkerhet

Genomförandet av planen bedöms inte leda till några risker för hälsa eller säkerhet. Tillfart till området sker på samma sätt som tidigare och någon betydande ökning av trafikmängden är inte sannolik.

Hushållning med mark

Enligt Miljöbalkens hushållningsregler ska markområden användas på lämpligaste sätt med hänsyn till beskaffenhet, läge och de behov som finns. Det aktuella området är idag planlagt för bostadsändamål och genomförandet av planen innebär en förtätning av befintlig stadsmiljö vilket är i linje med en god hushållning.

Socialt perspektiv och barnperspektiv

Tillkomst av radhuslägenheter innebär ett komplement till dagens utbud av bostäder i Vislanda. En bebyggelse med blandad typ av bebyggelse och bostadstyper och upplåtelseformer ger möjlighet till ökad integration vilket är positivt ur socialt perspektiv. Vidare innebär ny den nya bostadsbebyggelsen sannolikt att Kungsgatan blir en tryggare miljö i och med att fler människor kommer att röra sig i området.

Planområdets närhet till skola och barnomsorg samt till skogsområdet söder om samhället gör att planens genomförande bedöms som lämpligt utifrån ett barnperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Nya bostäder kan locka folk att flytta till Vislanda vilket innebär ett större underlag för offentlig och kommersiell service. Utöver det bedöms planen inte ge några betydande samhällsekonomiska konsekvenser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kungsgatan i planområdets norra del är allmän platsmark som Alvesta kommun är huvudman för.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av planbeskrivningen har skett i samarbete med Ingalill Ljungdahl, planingenjör.

Alvesta 2010-04-06

Johan Gustavsson

Planarkitekt

Planförslaget har antagits av nämnden för samhällsplanering 2010-06-22, § 33.

Evalis Einarsson
Sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2010-07-21.

Detaljplan för del av Vislanda 4:1 m.fl. (Kungsgatan)

Vislanda tätort

Alvesta kommun, Kronobergs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av marklägenheter i centrala Vislanda samt att justera byggrätterna inom det aktuella området.

Tidplan och handläggning

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Plansamråd i mars-april 2010.

Utställning i juni 2010.

NFS antar planen i augusti 2010.

Detaljplanen vinner laga kraft i september 2010.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kungsgatan i planområdets norra del är allmän platsmark som Alvesta kommun är huvudman för.

Avtal

Ett avtal gällande köp av fastigheten Vislanda 29:19 har upprättats mellan Alvesta kommun och Malmen Vislanda AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m m

Planområdet omfattar del av fastigheten Vislanda 4:1 samt av fastigheterna Vislanda 29:3, 29:10, 29:15, 29:18 och 29:19.

En ny fastighet för bostadsändamål bildas genom att Vislanda 4:1, 29:15 och 29:19 slås ihop.

För Vislanda 29:10 görs mindre gränsjusteringar som löses genom fastighetsreglering.

Verkan på andra detaljplaner

Denna detaljplan ersätter del av befintliga detaljplaner VA1 och VA33.

EKONOMISKA FRÅGOR

Alvesta kommun står för kostnaden för framtagandet av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Planområdet ansluts till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät.

Fjärrvärmenät finns i närområdet.

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har planenhetschef Magnus Wigren medverkat.

Alvesta 2010-02-23

Johan Gustavsson
Planarkitekt

Planförslaget har antagits av nämnden för samhällsplanering 2010-06-22, § 33.

Evalis Einarsson
Sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2010-07-21.

Detaljplan för

Del av Vislanda 4:1 m fl. (Kungsgatan)

Vislanda tätort
Alvesta kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Sammanfattning

Två gränsgrannar har lämnat in synpunkter på placeringen av mark för parkering/uthus/garage. De befarar att bilar till och från platsen kan bli störande för dem. Ett möte ägde därför rum på platsen 2010-06-07 och utformningen av gränsområdet diskuterades. Det blev överenskommet att exploatören skall ha fortsatt dialog inför genomförandet så att en lämplig avgränsning görs i förhållande till de olika tomterna och deras särskilda karaktärer.

En planbestämmelse tillades som innebär att mark för parkering, garage/uthus inte får anläggas närmare fastighetsgräns än 1,5 meter

Båda grannarna godkände därefter detaljplanen i sin helhet. Därmed kvarstår inga erinringar mot detaljplanen som föreslås övergå från normalt planförfarande till enkelt planförfarande.

Förslag till beslut

Förvaltningen för samhällsplanering föreslås besluta att anta detaljplanen, upprättad 2010-06-07 enligt PBL 5 kap 28 §.

SAMRÅD

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av marklägen i centrala Vislanda samt att justera byggrätterna inom det aktuella området.

Planförslaget har varit utsänt på samråd under perioden 2010-04-07 – 2010-05-05.

Samtliga sakägare har fått fullständiga handlingar.

INKOMNA YTTRANDEN

Utan synpunkter:

Alvesta kommun, Nämnden för omsorg och hälsa
Alvesta kommun, Nämnden för arbete och lärande
Värends räddningstjänst
Polismyndigheten i Kronobergs län
Smålands museum
Vislanda Maskin AB
Karin Samuelsson, Vislanda 31:2

Med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Skanova AB
Joanna Samuelsson, Vislanda 29:5
Åke Berggren, Vislanda 29:8

Länsstyrelsen i Kronobergs län har i princip inget att invända mot planförslaget men påpekar att det är viktigt att de nya bostäderna på ett bra sätt anpassas till omgivande befintliga bostäder. Vidare påpekar Länsstyrelsen att detaljplaner ska grundas på planprogram om det inte är onödigt.

Kommentar:
Kommunen har gjort bedömningen att ett planprogram i detta ärende är onödigt. Frågan om utveckling av nya bostäder i centrum behandlas i översiktsplanen och planförslaget innebär ingen ny tillåten markanvändning i förhållande till gällande plan. Förtätning och omdaning av centrummiljön i form av bostäder bedöms enligt översiktsplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Det aktuella planområdet ligger i direkt anslutning till ett utpekat omvandlingsområde.

Skanova AB påtalar att man har två markförlagda telekablar inom planområdet och önskar att dessa skyddas i detaljplanen genom u-områden.

Kommentar:
De ledningar som går genom planområdet har enligt vad kommunen kan se inte något formellt skydd i dagsläget. Att skydda befintliga ledningar med u-områden i befintligt läge skulle påtagligt försvåra planens genomförande och kan därför endast bli aktuellt om de två ledningarna kan samlokaliseras till en ny sträckning genom planområdet. Efter muntlig kontakt har överenskommelse gjorts att exploatören och Skanova diskuterar lämplig utformning vid genomförandet.

Joanna Samuelsson anser att en parkeringsplats i det läge som anges på illustrationen hamnar alltför nära hennes tomtgräns och att det kommer att innebära olägenheter. Hennes önskemål är att en parkeringsplats hamnar så långt från hennes tomtgräns som möjligt och att någon form av avgränsning anordnas för att skydda mot buller och avgaser.

Kommentar:
Parkeringsplatsens läge är inte fastlagt i planförslaget utan den slutgiltiga placeringen bestäms först i kommande genomförandeskede. Enligt kommunens bedömning innebär ett projekt av den storlek som är aktuell i planförslaget inte några betydande trafikmängder, varken utmed Kungsgatan eller i anslutning till parkeringen. Det är dock viktigt att en parkeringsplats på ett bra sätt anpassas till omgivande bebyggelse så att risken för störningar blir så liten som möjligt. Kommunen bedömer att önskemålet om avgränsning bör kunna tillgodoses och frågan har vidarebefordrats till exploatören.

Ett möte ägde rum på platsen 2010-06-07. I mötet deltog Rolf Johnsson och Siv Wittengård som delägare till exploateringstomten samt Joanna Salomonsson och Åke Berggren som grannar till planområdet. Kommunens samordnare var Ingegerd Andersson. Vid mötet diskuterades lämpligaste utformning och avgränsning mot fastigheterna Vislanda 29:5 och 29:8. Joanna Salomonsson önskade att en avskärmning mot hennes fastighet görs i form av häck eller på annat lämpligt sätt. Tomtens avgränsning är lite svårtolkad därför skall kommunen göra en

tomtmarksmarkering av gränserna för både Vislanda 29:5 och Vislanda 29:15 i dess gränser mot exploateringsfastigheten.

Joanna Salomonsson godkände detaljplanen i sin helhet.

Åke Berggren anser att placering av infart och parkeringsplats enligt illustrationen är olämplig och framför att det finns risk för att bilar kommer att parkeras på Kungsgatan istället för på den tänkta parkeringsplatsen. Han är orolig att infarten kan utformas som en gata.

Kommentar:
Med tanke på att det endast är marklägenheter som kommer att uppföras är det inte troligt att det blir särskilt många bilar i området. Utformningen skall göras så att den kan liknas vid en förlängd garageinfart på tomtmark och inte en gata.

Åke Berggren vill liksom ovan nämnda granne ha en fortsatt dialog med exploatören inför utformning av marken i gräns mot hans fastighet. Karaktären på hus och tomt bör vara utgångspunkt för vad som är mest lämpligt.
Se även ovanstående kommentar.

För övrigt godkände Åke Berggren detaljplanen i sin helhet.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Inledningsvis handlades detaljplanen enligt PBL 5 kap. 23 §, s.k. normalt planförfarande. Under samrådstiden har de synpunkter som inlämnats behandlats och tillgodosetts. Några kvarstående erinringar finns inte mot detaljplanen som därför föreslås övergå till handläggning enligt PBL 5 kap 28 §, s.k. enkelt planförfarande.

Nämnden för samhällsplanering föreslås därför besluta om antagande av planförslaget. Se sammanfattning i inledningen.

Alvesta kommun 2010-06-07
Förvaltningen för samhällsplanering

Johan Gustavsson
Planarkitekt