

# **Detaljplan för del av Alvesta 14:7 (Norrkatan) i Alvesta centralort Alvesta kommun, Kronobergs län**

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR:**

Denna planbeskrivning

Plankarta upprättad på grundkarta

Utlåtande

Bilaga 1 Bullerutredning Norrkatan

Bilaga 2 Planeringsunder geoteknik

### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>INLEDNING</b> .....	<b>2</b>
<b>PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>3</b>
<b>PLANFÖRSLAG</b> .....	<b>6</b>
<b>KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET</b> .....	<b>8</b>
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>12</b>

# INLEDNING

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att öka byggrätten och möjliggöra en förtätning.

Beslut om planuppdrag togs 2018-08-28 (NFS 2018/105). Detaljplanen upprättas därmed enligt Plan- och bygglagens (2010:900) lydelse efter den 1 januari 2015. Upprättande av detaljplanen sker med ett normalt planförfarande enligt 5 kap 7 § Plan- och bygglagen.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i den nordöstra delen av Alvesta centrum.

### Areal

Området uppgår till ca 0,3 Ha

### Markägoförhållanden

Alvesta kommun är ägare av fastigheten.

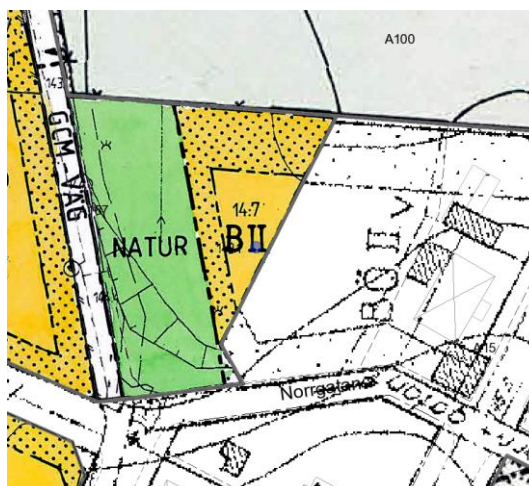
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Förslaget återfinns inte som ett utpekad objekt i den fördjupade översiktsplanen för Alvesta tätort. Emellertid återfinns fastigheten inom den i fördjupade översiktsplanen utpekade 'Yttre centrumzonen'; där en förtätning kan ske i samklang med redan befintliga bebyggelsestrukturerna.

### Gällande detaljplaner

Området är idag planlagt och fastigheten omfattas både av Detaljplan A187 och A15.



## Kommunala beslut

Nämnden för Samhällsplanering tog den 2018-08-28 beslutet att en detaljplan för området kan upprättas och samrådats (NFS 2018/105)

## Riksintressen

Planområdet ligger ca 100 meter väster om Södra stambanan riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

# PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

## Mark och vegetation

Marken består av en sly- och trädbevuxet ytan som också fungerar som infiltrationsyta för dagvatten. Det är stora höjdskillnader inom området. Mellan Norrgatan och lägsta punkten är det cirka 2,5 meters skillnad.



Karta med höjdpunkter inom och utom planområdet.

### **Befintlig bebyggelse**

Idag återfinns ingen bebyggelsen inom planområdet.

### **Gator och trafik**

Söder om planområdet går Norrgatan. Väster om planområdet återfinns en cykelväg.

### **Tillgänglighet, service och närmiljö**

Området ligger i centrala Alvesta vilket innebär en omedelbar närhet och tillgänglighet till offentlig och privat service samt goda kommunikationer.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

### **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

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

### **Farligt gods**

Södra stambanan är utpekad Farligt gods-led och återfinns cirka 85 meter öster om planområdet.

## Geotekniska förhållanden

Enligt utredningen över det geotekniska läget (Backö 1983) för området visar den att område består av finsediment såsom lera och silt men att även organiskt jordmaterial kan förekomma.



Bifogad bild visar ett urklipp ur utredningen (1983). Grön markering innebär sand och grus och gul markering innebär silt och lera.

En geoteknisk undersökning för området har genomförts (NFS 2019/105) och där konstateras att markförhållandena är goda förutsatt att de två översta meterna som innehåller lerjord och organisk jord skiftas ur och ersätts med ny kontrollerad fyllning. Med dessa åtgärder bedöms det att grundläggning i mark utan ytterligare förstärkningsåtgärder kan utföras för normal bostadsbebyggelse om en- till två plan med exempelvis platta på mark. *För mer information se bilaga 2*

## Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens MIFO-inventering finns ingen misstänkt förorenad mark inom planområdet.

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

## Radon

Enligt Alvesta kommuns översiktliga radonriskkartering ligger området inom normalriskområde avseende radon.

## Störningar

### *Buller*

Sweco har på uppdrag tagit fram en översiktlig bullerutredning över Alvesta tätort. Denna visar att ekvivalent nivå idag och år 2030 överskrids inom hela planområdet. Maximalnivå för järnvägstrafik överskrids enligt utredningen inte inom planområdet.

Med hänsyn till resultatet i den översiktliga bullerutredningen har en bullerberäkning med programmet Novapoint genomförts för att säkerställa att planens genomförande inte medför betydande olägenhet för boende. Utgångspunkt i bullerberäkningen har varit Trafikverkets trafikprognos för 2040 avseende gods- och persontrafik på södra stambanan och vägtrafik på Allbogatan. Marken har höjts till gatunivå (145möh) för att ge en tydlig bild av bullersituationen (byggrätten och kommer att behöva fyllas ut för att möjliggöra byggnation). En halvt sluten byggnadskropp på tio meter har använts i beräkningarna för att visa att tyst sida kan uppnås.

## PLANFÖRSLAG

### BEBYGGELSEOMRÅDEN

#### Bostäder

Planen medger bostäder i form av flerbostadshus.

Högsta höjd över nollplanet regleras till +156 meter. Exploateringsgrad regleras till 40 % av fastigheten (största medgivna byggnadsarea i procent av fastighetsarea).

Utformningen av bostadsbebyggelse regleras med bestämmelserna byggnadshöjd, exploateringsgrad och utformning som syftar till att minska bullernivåerna och skapa en ljuddämpad sida.

Eftersom riktvärdet 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad inte överskrids enligt beräkningen är bedömningen att det är möjligt att bygga enkelsidiga lägenheter som är mindre än 35 m<sup>2</sup> inom planområdet. Planbestämmelsen  $f_1$  reglerar att *om 60 dBA vid bostadsbyggnadens fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m<sup>2</sup> orienteras mot en ljuddämpad sida.*

Planbestämmelsen Entréer ska placeras på icke exponerad sida från Södra stambanan  $b_1$  och Friskluftsintag ska placeras på icke exponerad sida från Södra stambanan  $b_2$  syftar till att begränsa riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods på Södra stambanan.

*Färdig golvnivå för bostad +146 meter över nollplanet b<sub>3</sub> syftar till att skapa en bebyggelse i nivå med intilliggande bebyggelse och fastigheter; komplementbyggnad omfattas inte av bestämmelsen färdig golvnivå. Förbudet mot källare b<sub>4</sub> syftar till säkra bebyggelse mot höga flöden och översvämning.*

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät**

Bebyggelsen angörs till Norrgatan.

### **Parkering**

Detaljplanen innefattar inga ytor för parkeringsändamål. Fastighetsägare har ansvar för att parkering sker inom den egna fastigheten

### **Gång- och cykelvägar**

Gång- och cykeltrafikanter hänvisas till gång- och cykeltrafiknätet i Alvesta tätort.

### **Kollektivtrafik**

Närheten till Alvesta station utgör en stor tillgänglighetsfaktor och öppnar för goda möjligheter till pendling m.m.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Dagvattenhantering**

Dagvatten på kvartersmark ska fördröjas inom fastigheten.

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Ny bebyggelse ansluts till det befintliga kommunala VA-systemet.

### **Elnät**

Alvesta Elnät ansvarar för elförsörjningen inom området.

## **Avfall**

Återvinning och avfallshantering ansluts till befintligt system som Alvesta Renhållnings AB (ARAB) ansvarar för.

## **Uppvärmning**

Då det finns fjärrvärmeledningar anslutna till befintlig bebyggelse i närområdet kan det även finnas möjlighet att ansluta bebyggelse inom planområdet till nätet.

# **KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET**

## **Miljökvalitetsnormer**

Planområdet ligger inom delavrinningsområdet "mynnar i Salen" som är Lekarydsån som senare mynnar ut i Salen. Salen klassades år 2017 till måttlig ekologisk status och att den ej uppnår god kemisk status. Kvalitetskraven är att vattnet ska ha god ekologisk status år 2027 och ha god kemisk ytvattenstatus. Identifierade miljöproblem utgörs av övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter.

Då dagvatten fördröjs inom planområdet kommer vattenflödena till avrinningsområden inte att påverkas betydligt. Avrinning från bostadstak och bostadstomter bidrar inte till någon förorening.

Bedömningen är således att miljökvalitetsnorm för vatten inte kommer att påverkas negativt i samband med ett genomförande av förslaget. Detta med hänvisning till att bostadsbebyggelse inte bidrar till förorenat dagvatten samt att det dagvatten som uppstår kommer att fördröjas och omhändertas lokalt.

## **Luft**

Då detaljplanen möjliggör för exploatering av bostadsbebyggelse inom området, kommer det medföra ökad biltrafik till och inom området, vilket i sin tur kan leda till viss negativ påverkan på miljökvalitetsnorm för luft. Vidare kan även ett tätare gaturum utmed Allbogatan leda till viss negativ påverkan. Spridningsberäkningar för luftföroreningar (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> 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<sub>10</sub>, med 16 µg/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter luft), jämfört med miljömålet 15 µg/m<sup>3</sup>. 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<sub>10</sub> inte kommer att öka betydligt i samband med planens genomförande. Om tidigare mätta värden för PM<sub>10</sub> bekräftas i kommande luftkvalitetsmätningar kan det bli aktuellt med åtgärder för att minska halten partiklar i tätorten. Planförslaget och dess centrala lokalisering i tätorten har mycket goda förutsättningar för användande av gång- cykel- och kollektivtrafik.

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.

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**

#### Vattendrag

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är av riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap 6 §. Förslaget innebär inga åtgärder som omfattar vattenreglering eller vattenöverledning enligt Miljöbalken 11 kap 5 §.

#### Kommunikationer

Järnvägsområdet för Södra Stambanan som är av riksintresse för kommunikationer i enlighet med Miljöbalken 3 kap 8 § finns beläget cirka 100 meter öster om planområdet. Bedömningen är att riksintresset

inte kommer att påtagligt skadas i samband med planens genomförande. Gällande riktvärden för trafikbuller överskrids inte.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

### **Natur- och kulturmiljö**

#### Naturmiljö

Omgivande naturmiljöer bedöms inte påverkas. Inom området finns emellertid trivialträd som kommer att avverkas vid byggnation.

#### Kulturmiljö

Enligt Riksantikvarieämbetets register finns det inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

### **Visuell miljö och landskapsbild**

Den nya byggrätten medger en högre bebyggelse än nu gällande, vilket kan påverka intrycket i stadsbilden. Emellertid är byggnader med en höjd på 12 meter ingen ovanlig syn i Alvesta tätort.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

### **Rekreation**

Närheten till Hagaparken med rekreativsmöjligheter är positivt för boende inom planområdet.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan

### **Hälsa och säkerhet**

Med hänsyn till att en ljuddämpad sida kan skapas är bedömningen att planens genomförande inte kommer att leda till olägenhet för boendes hälsa. Eftersom riktvärdet 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad inte överskrids enligt beräkningen är bedömningen att det är möjligt att bygga enkelsidiga lägenheter som är mindre än 35 m<sup>2</sup> inom planområdet. Planbestämmelsen  $f_1$  reglerar att *om 60 dBA vid bostadsbyggnadens fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m<sup>2</sup> orienteras mot en*

### *Ijuddämpad sida.*



Presumtiv byggnad och ekvivalenta bullernivåer ( $L_{eq}$ ) vid fasad.

Se även rubriken *Platsens förutsättningar- Störningar* ovan och bilaga 1 *Bullerutredning- och beräkning* för att läsa mer om buller i förhållande till planförslaget.

### Farligt gods

Södra stambanan är utpekad Farligt gods-led och återfinns cirka 85 meter öster om planområdet.

Bedömningen är att föreslagen exploatering i stort följer RIKTSAM:s riktlinjer. Planen medges bostäder inom ett avstånd av ca 90 meter från Södra stambanan. Planförslaget medger i denna del exploatering närmare än RIKTSAMS rekommenderade avstånd till transportleder för farligt gods. Med hänsyn till att det finns goda möjligheter att minimera risker genom förslagets utformning, är bedömningen att betydande risk inte kommer att uppstå i samband med exploatering av området.

Befintlig bostadsbebyggelse, bland annat grannfastigheten, återfinns öster och sydöst om planområdet.

Sammanfattningsvis har följande åtgärder vidtagits för att minimera risken;

- Entré placeras på icke exponerad sida från farligt gods-led.
- Placering av friskluftsintag bort från stambanan.

För att minska risken ytterligare kan fasader utföras i obrännbart material.

## 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.

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 resurshushållningsperspektiv. 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 busshållplatser 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.

Utifrån ett barnperspektiv är planförslaget positivt då skola finns inom gångavstånd. Närmaste lekplats finns i Hagaparken, cirka 400 meter från planområdet.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

## Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen medför till ekonomisk vinning för fastighetsägaren då en ny byggrätt där bebyggelse medges.

Den ökning av bostadsbeståndet som förslaget medför kan även bidra till att skapa underlag för ett utökat serviceutbud i Alvesta centrum.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

# GENOMFÖRANDE

## Tidplan

### Genomförandetid

Genomförandetiden ställs till fem år.

### Ansvarsfördelning

Ansvarig	Åtgärder
Alvesta kommun	Upprättar detaljplan Ansöker om fastighetsbildning Genomför detaljplanen

### Avtal

I samband med planens genomförande tecknas köpeavtal mellan Alvesta kommun och framtida fastighetsägare.

Eftersom genomförandet av detaljplanen inte bedöms kräva ytterligare reglering, finns inte någon avsikt att skriva ett genomförandeavtal. Detaljplanens genomförande sker således i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsreglering

Avstyckning av Alvesta 14:7 fordras.

### Ledningsrätt

Inom planområdet tillika fastigheten Alvesta 14:7 återfinns ledningsrätt för vatten- och spillvattenledning. Dessa kommer att kvarstå. I planen prickas marken för att ytterligare säkerställa ledningsrätten.

### Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet (inom planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Alvesta 14:7	Fastigheten får utökad byggrätt med ökad byggnadshöjd.

Fastighet (utanför planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Alvesta 14:8	Fastigheten kommer att angränsa till detaljplanen som får utökad byggrätt än vad som idag är tillåtet. Även den högsta tillåtna byggnadshöjden kommer att öka.
Alvesta 14:44, Alvesta 14:1	Fastigheten kommer att angränsa Kvartersmark B(Bostad) vid planområdets västra del.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### Planekonomi

Alvesta kommun bekostar planarbetet.

Det kommer att krävas markfyllnad för att göra marken byggbar. Kostnad för vilken part som utför utfyllnaden regleras i avtal mellan kommun och motpart.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillavlopp.

### El och fjärrvärme

Alvesta Elnät AB ansvarar för elförsörjningen till området.

Fjärrvärmenät återfinns.

### Tekniska utredningar

Översiktlig bullerutredning har genomförts för området.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I samband med upprättande av detaljplanen har markchef Roger Wilsborn och planchef Patrik Karlsson samt tjänstemän från SBF/Teknik medverkat Alvesta

2019-10-07

Mario Jonjic

Planarkitekt