

## **Detaljplan för del av Alvesta 14:7 (Norrkatan) i Alvesta centralort**

### **UTLÅTANDE**

#### **SAMMANFATTNING**

Planen har varit utställd för granskning under tiden 2019-05-31 – 2019-06-24. Under granskningstiden har sju yttranden utan synpunkter och två yttranden med synpunkter inkommit.

Inkomna synpunkter redovisas och bemöts nedan. Synpunkterna har föranlett smärre redaktionella ändringar av planförslaget.

Sammanfattningsvis har inkomna synpunkter berört kulturmiljöer, miljö kvalitetsnormer, buller, markförhållanden m.m.

- **Inkomna synpunkter har bemötts och kommenterats.**
- **Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att, med stöd av plan- och bygglagen 5 kap 27 §, anta detaljplanen upprättad 2019-02-22, reviderad 2019-05-31.**

#### **PLANENS SYFTE**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse genom nyexplaotering.

#### **REDOGÖRELSE FÖR UTSTÄLLNINGEN**

Planen har varit utställd för granskning tiden 2019-05-31 – 2019-06-24. Under utställningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på:

Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta

Biblioteket i Alvesta

Samtliga sakägare och remissinstanser har fått fullständiga handlingar. Planförslaget har också funnits på kommunens webbplats [www.alvesta.se](http://www.alvesta.se)

## **INKOMNA YTTRANDEN I ÄRENDET**

### **Yttranden utan erinran:**

Lantmäteriet  
Nämnden för myndighetsutövning  
E.ON Energidistribution AB  
Värends Räddningsstjänst  
Polismyndigheten  
Fastighetsägare 2  
Fastighetsägare 3

### **Yttranden med erinran:**

Länsstyrelsen  
Fastighetsägare 1

*De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form. För fullständig lydelse hänvisas till respektive yttrande i sin helhet.*

### **1. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen står fast vid tidigare påtalanden om att kommunen bör redovisa planförslagets konsekvenser och påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området. Även om området idag består av en blandad bebyggelse från olika tidsperioder, så behöver hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena i planeringen. En enskild ny byggnad kan påverka existerande värden i området, även om de kulturhistoriska värdena framförallt finns hos enskilda objekt och inte i en samlad bebyggelsestruktur.

Länsstyrelsen anser därmed att konsekvenser på grund av den tilltänkta byggnadens utformning, placering och byggnadshöjd behöver tydliggöras både utifrån påverkan på stadsbilden och för de intilliggande fastigheterna. Det är angeläget att omsorg läggs på arkitektonisk gestaltning i enlighet med befintlig.

### **Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL**

#### ***Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken***

Det bör framgå av planbeskrivningen vilket vatten som är recipient för området, Lekarydsån eller Salen, det bör också framgå om planens genomförande kan påverka statusen och därmed uppfyllelsen av MKN för den vattenförekomsten. Med en motivering till varför den bedömningen gjorts. Det saknas också en koppling mellan föreningar i dagvattnet och påverkan på uppfyllelsen av MKN.

#### ***Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion***

Länsstyrelsen vidhåller tidigare synpunkter angående krav på analys av risker för farligt godstransporter från samrådet. I samrådsredogörelsen kommenterar Alvesta kommun detta med att Älmhults kommun har tagit fram en vägledning för exploatering. Det Älmhult har gjort kan inte betraktas som en generell vägledning, det man tagit fram i Älmhult är en mera generell riskanalys för centrum av Älmhults tätort med de förutsättningar som är aktuella där. Denna riskanalys kan inte användas på vilken plats som helst, även om det finns anledning att tro att resultat av en riskanalys i en annan liknande tätort inte bör skilja sig i avsevärd omfattning i förhållande till denna.

**Kommentarer:**

*Området har idag blandat bebyggelse från olika tidsepoker, med flera byggnader som är viktiga ur ett byggnadsantikvarist perspektiv. Dessa är upptagna och beskrivna i kommunens riktlinjer för byggnadsutformning. Emellertid finns ingen generell beskrivning för området i stort som gör att en ny byggnad bör omfattas av särskilda byggnadsriktlinjer. Således påverkar inte en ny enskild byggnad ett område som i stort saknar ett samlat kulturhistoriskt värde.*

*Skrivningen kring MKN för Vatten har förtydligats enligt synpunkterna.*

*Skrivningen om Älmhults vägledning för exploatering i områden med närhet till farligt gods tas bort i antagandehandlingen.*

## **2. Fastighetsägare 1**

Vi är oroliga för vibrationsskador på vår fastighet i samband med ev byggnation inom den föreslagna detaljplanen. Den aktuella fastigheten ligger liksom vår i anslutning till den gamla strandlinjen där markförhållandena inte är optimala utan består av fin sand och lera.

Vi konstaterar även att dagvattenavrinning har försämrats på Norrgatan Det blir stora vattenansamlingar framför vår fastighet i söder vid regn. Om den aktuella fastighetens mark i öster skulle schaktas och fylls upp som de övriga byggda tomterna i söder och väster innebär det att vår tomt blir lägsta punkten. Vi vill inte ha en våtmark på vår tomt, eller vattenskadorna i källaren. Det saknas en konsekvensbeskrivning av hur vattenföringen kan komma att ändras.

Den punktprickade naturmarken som inte får bebyggas i den västra delen av den aktuella detaljplanen verkar minskas ned gentemot gällande detaljplan. Den bör istället utökas och göras bredare. Vi befärar att grönområdet i skogsdungen som nu finns på denna tomt utarmas och att bullernivån och avskärmningen från järnvägen försämrats för vår del. Några bullermätningar med konsekvenser för grannfastigheternas ökade buller verkar inte tagits fram? Träd och buskar är bra ridåer som tar buller.

Det saknas illustrationer om vad som ska byggas på fastigheten och hur så det är svårt att se kvarteret visuellt och höjden på husen samt fasadbeklädnad, volymer m.m. Det borde tas fram en bättre illustration som vi grannar får del av.

Det saknas även uppgifter om vem som äger fastigheten och vem som ska bebygga den.

Den estetiska utformningen av den planerade bebyggelsen bör göras med stor omsorg och med hänsyn till befintlig äldre bebyggelse. Vi kan inte av planen utläsa några begränsningar för den estetiska gestaltningen.

### **Kommentarer**

*Åverkan på kringliggande byggnader av framtida byggnation på platsen är ingen fråga som behandlas i detaljplanen. Avseende markförhållanden så har en separat geoteknisk undersökning genomförts (NFS 2018/105 #28).*

*Dagvatten som uppstår ska fördröjas inom fastigheten innan detta leds vidare norrut, vilket det redan gör idag. De befintliga dagvattenledningar som släpper ut dagvatten på fastigheten (Alvesta 14:7) kommer att förlängas norrut och avrinningen kommer ej att påverka nuvarande dagvattenhantering inom området. Den totala mängden alstrad dagvatten till naturmarken ökar ej. Som fastighetsägaren beskriver återfinns en naturlig lågpunkt (mellan fastigheterna Alvesta 14:10 och Alvesta 14:11), vilket gör att det vid nederbörd kan ansamlas vattenmängder. Emellertid ska, som sagt, dagvatten inom den nya planen fördröjas inom fastigheten och ledas norrut, således kommer dagvatten från Alvesta 14:7 inte påverka fastigheterna Alvesta 14:10 och 14:11.*

*Dämningsnivån för dagvattnet ligger i gatunivå, mellan 145,2 - 145,6 meter över nollplanet söder om Alvesta 14:10, vilket är i höjd med eller över marknivån vid bostadshusets södra sidor (145,2 och 145,3 meter över nollplanet).*

*Naturmarken upphör i och med att en ny plan tas fram och ersätts av prickad bostadsmark i nu föreslagen plan. Ett fåtal träd och buskar (Som återfinns inom planområdet) bidrar inte nämnvärt till att minska buller; särskilt eftersom det är lövträd i fråga<sup>1</sup>. Däremot kommer en byggnad på samma plats ge en bättre avskärmning mot buller från järnvägen.*

*Bullermätning och konsekvenser på omkringliggande fastigheter görs ej eftersom det inte kan anses att bostadsbyggnationen är en källa till bullerstörning. En bullermätning görs ej för befintlig bebyggelse utan inkom för nya detaljplaner. I detta fall måste således ny bebyggelse vid bullerutsatta områden konsekvensutredas, vilket gjorts i detta fall.*

*Planen kan utifrån planbestämmelserna möjliggöra en byggnad som har en totalhöjd +156 meter över nollplanet och med en färdig golvnivå +146 m. Detta innebär en byggnad som är tio meter i totalhöjd. Nu gällande detaljplaner för fastigheten tillåter bostäder i två våningar (Detaljplan A187) respektive bostäder (Öppet byggnadssätt) i två våningar jämte vindsinredning (Detaljplan A15). En normal våningshöjd beräknas till 2,70 meter; jämte sockel och tak samt tillhörande venti-*

---

<sup>1</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/ekosystemtjanster/verktyg/rakna/buller/>

2019-10-07

*lationshuv(ar) eller skorsten, bör ett bostadshus med två våningar innebära en totalhöjd på åtta till tio meter. Följaktligen innebär detaljplanens bestämmelser att ingen större förändring avseende utförande jämfört med redan gällande planer och därför har ingen volymstudie ansetts ha fordrats.*

*Fasadbeklädnad är ej reglerat; detaljplanen reglerar ej byggnaders utformning.*

*På sida 2 under "Markägoförhållanden" står det att Alvesta kommun är ägare av fastigheten. Vem som däremot avser bebygga fastigheten är inget som regleras i detaljplanen; där skapas endast en möjlighet att bygga, detta genom byggrätten.*

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

2019-10-07

Mario Jonjic  
Planarkitekt