

SAMRÅDSHANDLING  
2015-09-11 - 2015-10-02

Detaljplan för  
**Aringsås 19:1 (Sjölyckan) i Alvesta tätort**

ALVESTA KOMMUN  
KRONOBERGS LÄN



## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

### Detaljplan

Detaljplaner är bindande planer som används för att få byggrätt för byggnader och anläggningar. En detaljplan anger bland annat vad mark och vatten får användas till. Det kan vara t ex handel, bostäder, industri eller park. Kommunen ansvarar för planeringen och upprättar detaljplaner för att garantera olika intressenters insyn och inflytande, möjliggöra medborgarinflytande och få bättre beslutsunderlag.

## SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

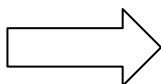
### Standardförfarande

Standardförfarande kan tillämpas om förslag till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Planbesked och uppdrag

Den som vill bygga på mark som inte är planlagd kan ansöka om planprövning hos kommunen. Kommunen ska då ge besked inom fyra månader om ett planarbete kommer att påbörjas eller inte. Ansökan om planprövning ska även göras om det finns en gällande detaljplan men den tänkta verksamheten inte stämmer med denna plan. Nämnden för samhällsplanering beslutar i normala fall om och när en detaljplan ska upprättas. I vissa fall beslutar kommunstyrelsen.

Här är vi nu



### Samråd av detaljplan

Ett förslag till detaljplan arbetas fram och skickas ut för samråd till berörda fastighetsägare, hyresgäster, intresseorganisationer, myndigheter m fl. År många berörda ersätts direktutskick av annons i ortstidningen. Inkomna synpunkter kan sammanställas i en samrådsredogörelse, vilken bifogas planhandlingarna i nästa skede. Planförslaget bearbetas utifrån inkomna synpunkter. Nämnden för samhällsplanering/Kommunstyrelsen beslutar sedan om granskning av detaljplanen. Om förslaget godkänns av samrådskretsen kan ett begränsat förfarande användas. Detaljplanen går efter samrådet då direkt till antagande och granskning förbigås i processen.

### Granskning

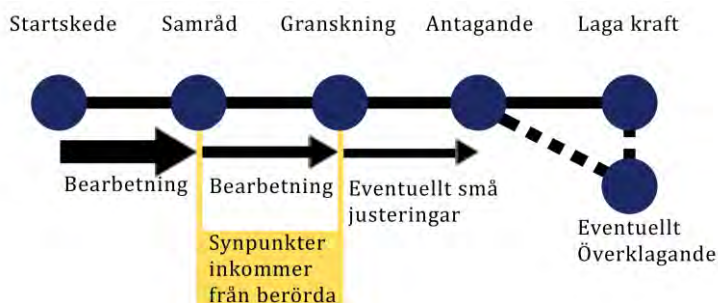
Inför granskning ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget. Underrättelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och vara tillgänglig på kommunens webbplats. Det bearbetade planförslaget skickas ut på samma sätt som vid samrådet. Granskningstiden ska vara minst två veckor. Synpunkter lämnas in skriftligen inom den tid som anges i underrättelsen. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande och eventuella redaktionella justeringar görs. Andra ändringar kräver ny granskning. Utlåtandet och handlingar som justerats skickas till länsstyrelsen och till berörda som haft skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

### Antagande

Nämnden för samhällsplanering beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Hur överklagande skall göras framgår av underrättelsen. Där informeras också om när och till vilken instans överklagandet skall ske.

### Laga kraft

Om ingen överklagar beslutet om antagande vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande offentliggjorts.



# **Detaljplan för del av Aringsås 19:1, Sjölyckan i Alvesta tätort Alvesta kommun, Kronobergs län**

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR:**

Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta upprättad på grundkarta

Bilaga 1: Översiktlig geoteknisk markundersökning (1996)

Bilaga 2: Naturinventering "Norra Salen – naturvärden" (2014)

Bilaga 3: Checklista för behovsbedömning om miljöpåverkan

### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>INLEDNING .....</b>	<b>2</b>
<b>PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>3</b>
<b>PLANFÖRSLAG .....</b>	<b>9</b>
<b>KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET .....</b>	<b>16</b>
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>23</b>

## **INLEDNING**

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder i centrumnära läge av Alvesta.

Ambitionen är att kvartersmarken ska kunna inrymma bostäder i flerbostadshus. Exploatering är reglerad med maximal byggnadshöjd samt släpp (prickmark) i bebyggelse, för att minimera skuggbildningar mot, och säkerställa viss sjökontakt för, befintliga näraliggande bostadsfastigheter.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900, PBL).

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Planområdet omfattar del av fastigheten Aringsås 19:1 i sydöstra delen av Alvesta tätort och avgränsas av gatan Växjövägen i öster, naturmark i söder och väster samt parkmark i norr. Området utgörs idag av naturmark samt mindre del tillfartsväg till en parkeringsplats och avloppspumpstation.

#### **Areal**

Planområdet omfattar cirka 0,6 ha, fördelade på naturmark skog 0,3 ha, övrig naturmark 0,2 ha, befintlig gatemark 0,1 ha samt en mindre del befintlig teknisk anläggning.

#### **Markägoförhållanden**

Fastigheten ägs av Alvesta kommun.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Översiktsplan**

Området är utpekad i Översiktsplan för Alvesta kommun 2008 som eventuellt utbyggnadsområde för bostäder. Planförslaget bedöms förenlig med översiktsplanens intentioner.

#### **Gällande detaljplaner**

Parkmarken är reglerad genom stadsplan A9b (antagen 1944-03-13) och gatumarken (Växjövägen) är reglerad genom detaljplan A81 (antagen 1965-01-29).

#### **Kommunala beslut**

Nämnden för samhällsplanering beslutade 2015-04-07 (NFS § 24) att förslag till detaljplan ska upprättas och samrådats.

## Mellankommunala intressen

Berörs inte av planförslaget.

# PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

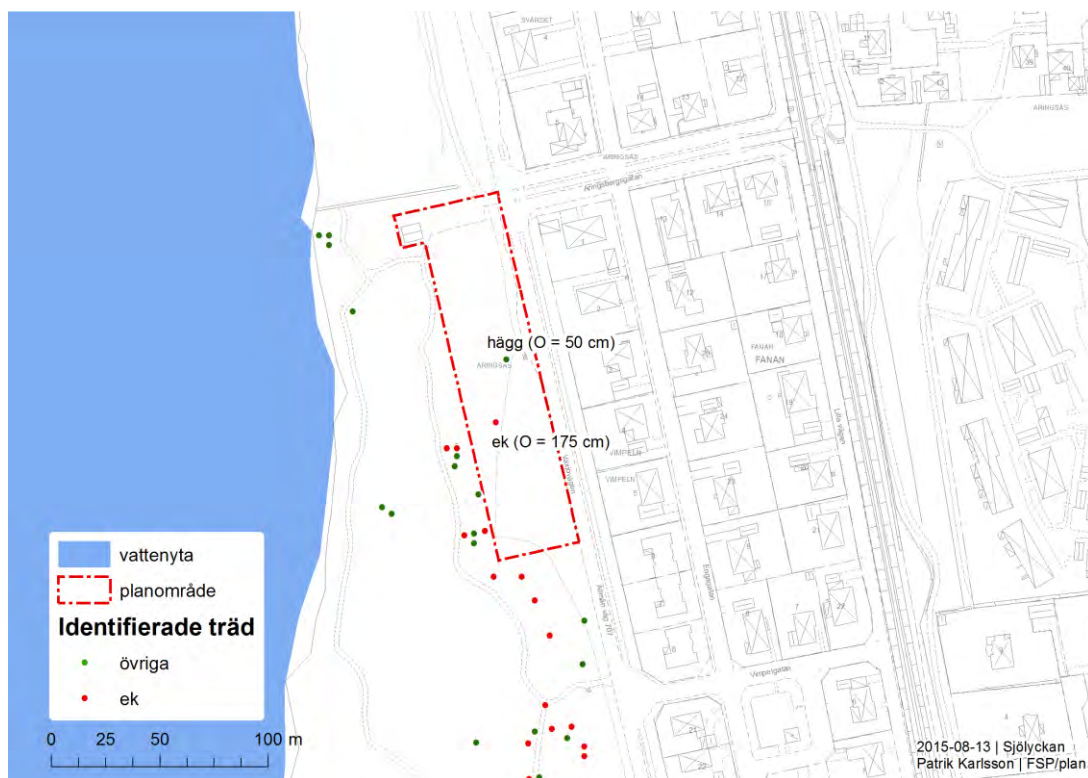
## Mark och vegetation

Fastigheten utgörs i huvudsak av flerskiktad lövskog, uppdelat mellan en gammal strandzon ovanför ca +143,0 (RH2000, Salens normalvattenstånd innan sjösänkning på 1930-talet) samt en strandskog. Trädskiktet i gamla strandzonen består främst av asp, ek och hägg medan trädskiktet i strandskogen främst består av klibbal och björk. En öppen gräsyta finns i området södra del, som, enligt tolkning av storskifteskarta för Aringsås 1820, möjligen kan vara rest av en före detta åkerlycka.

Naturområdet inventerades 2014-2015 på uppdrag av Alvesta kommuns, genom LONA-projektet *Gör Salen mer tillgänglig* (bilaga). Marken ovanför gamla strandlinjen har haft relativt fria utvecklingsmöjligheter och inom hela det inventerade området finns en del ek varav två jätteeckar. Den närmaste jätteecken är placerad ca 90 meter söder om planområdet. Planområdet har avgränsats med inventeringen som grund, i syfte att minska negativ påverkan på de identifierade trädens närmiljö.

Inventeringens rekommendationer blev att strandskogarna också i framtiden bör få fri utveckling och förbli flerskiktade samt att stora ekar frihuggs och eventuella spridda ekar i anslutning till nuvarande jätteeckar i stor utsträckning bör lämnas.

Inventerade signifikanta träd redovisas i kartbilden nedan. Koncentrationen av träd signalerar miljöer att bevara och avgränsar ett planområde som anses lämpligt att pröva för byggnation. Ek inom planområdet bevaras inom tomtmarken.



## Befintlig bostadsbebyggelse

Inom planområdet finns inga bostäder. Tvärs över Växjövägen och anslutande parkstråk finns kvarteret Vimpeln med småhusbebyggelse i ett våningsplan samt två flerbostadshus i tre våningsplan.

## Verksamheter

I anslutning till planområdets nordvästra hörn finns en befintlig avloppspumpstation, som inkluderas i detta planförslag. En avloppspumpstation kan i sällsynta fall, framför allt vid tekniska problem, medföra olägenhet av dofter. Den riskerar därmed inte utgöra hinder för bostadsbyggnation.

## Gator och trafik

Planområdet angörs dels genom en omgjord befintlig infart från Växjövägen i planområdets norra del, dels mitt på planområdet mellan byggrätter. Parkeringsplatser anläggs lämpligen samlat i anslutning till dessa möjliga infarter. Befintligt ledningsnät medför att marken i norra planområdet måste vara fritt tillgänglig för allmännyttiga ledningar. Idag har Växjövägen skyltad hastighet 40 km/h.

Gång- och cykelvägnät finns i Sjöparken i direkt anslutning till planområdet samt tvärs över Växjövägen. Befintlig busshållplats finns inom planområdet och inom befintligt gaturummet kan en trottoar eller gång- och cykelväg anläggas.

## Service, närmiljö och tillgänglighet

Närheten till centrum och Alvesta resecentrum är betydelsefullt. Planområdet ligger 800 meter från gångbron över järnvägen, vilket innebär en gångtid på under 10 min.



## **Teknisk försörjning**

Planområdet har god tillgång till teknisk försörjning i form av gatuanslutning samt kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Dagvattenhanteringen kan vid stora nederbördsmängder bli högt belastad och planområdet är lågt placerat i terrängen. Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten, för att undvika risk för översvämning. Dagvattenfördröjning bör hanteras i anslutning till mark som ej får bebyggas, i norra delen av planområdet, men är möjligt inom hela kvartersmarken. Utflöde bör ske norrut, mot dike utanför planområdet. Planbestämmelsen om dagvattenhantering syftar till för att motverka översvämning, i enlighet med 4 kap. 12 § PBL. Storleken på fördröjningsvolymen har reglerats i planbestämmelse.

## **Strandskydd**

Salen omfattas i dagsläget av utvidgat strandskydd inom 200 m upp på land.

För att kunna upphäva strandskyddet inom detaljplan behöver kommunen hänvisa till ett särskilt skäl samt möjliggöra fri passage dels för allmänheten och dels för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 18 b-g § miljöbalken). Intresset av att ta området i anspråk i enlighet med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL).

## **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar varken inom planområdet eller i dess närhet.

Historiska kartor från cirka 1820 (storskifte, F8 Aringsås socken) och 1950 (ekonomiska kartan 5E1e) ger inga indikationer om att marken skulle varit bebyggd i modern tid. Särskilt bör noteras att Salens gamla strandlinje (ca +143,0) gick genom planområdet innan sjösänkningen på 1930-talet. Därmed bedöms sannolikheten att området någonsin varit bebott vara mycket liten.

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

## **Geotekniska förhållanden**

Delar av befintlig naturmarken är låglänt och delvis under Salens gamla strandlinje före sjösänkningen.

En geoteknisk undersökning (bilaga) genomfördes 1996 och omfattade planområdet samt marken väster och söder därom. Av genomförda borrhningar är tre borrhningar relevanta för detta område. Dessa visar på ett organiskt material följt av finkornigt sediment av sand och silt med en sammanlagd mäktighet av 0,4-1,3 meter. Därefter följde sandig och siltig morän. Geotekniska undersökningens slutsatser blev att området ur bärighets- och sättningssynpunkt är gynnsamt för bostadsbebyggelse samt att området skulle klara 0,2-0,4 MPa med konventionell grundläggning med grundplattor, vilket motsvarar max fyra våningar.

## **Förorenad mark**

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

Om en förorening påträffas har fastighetsägare och verksamhetsutövare skyldighet att omgående underrätta tillsynsmyndigheten, i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808).

## Riksintressen

Cirka 700 meter väster om planområdet sträcker sig riksintresset järnvägen södra stambanan i nordostlig-sydvästlig riktning och cirka 150 meter öster om planområdet sträcker sig riksintresset järnvägen kust-till-kustbanan i nordvästlig-sydöstlig riktning. Då området inte riskerar att påverkas att överskridna bullervärden från järnvägstrafik är kommunens bedömning att dessa riksintressen inte berörs av planförslaget.



## Buller

### Gällande lagstiftning (sammanfattning)

Detaljplanen påbörjades efter den 2 januari 2015, vilket medför att förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är tillämplig.

#### *Bullervärden vid fasad*

I förordningen fastställs riktvärden för buller generellt för bostäder till max 55 dB(A) Leq (ekvivalent nivå) vid fasad samt motsvarande max 60 dB(A) Leq för små lägenheter (< 35 m<sup>2</sup>).

Om riktvärdena ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida med max 55 dB(A) Leq och max 70 dB(A) Lmax nattetid vid fasad.

#### *Bullervärden vid uteplats*

Maximal ljudnivå om 70 dB(A) Lmax får inte överskridas vid en bostads uteplats, om sådan ska anordnas.



## Platsens förutsättningar

Alvesta kommun har låtit kartlägga utbredningen av trafikbuller kring större gator och järnvägar i Alvesta tätort (NFS 2014/210). Bullerkartläggningen är på översiktlig nivå och inte speciellt framtagen för detta specifika planområde. Planområdet ligger i direkt anslutning till Växjövägen samt nära järnvägar.

Enligt bullerkartläggningen berörs marken invid östra planområdesgränsen av 60-65 dB(A) Leq (nutid) och 8 meter in i planområdet av < 55 dB(A) Leq. Förändring i prognos för år 2030 är 2 meter (till 10 meter in från Växjövägen). Planen ska säkerställa att bostadslägenheter kan placeras inom kvartersmark så att riktvärdena kan uppnås. För lägenheter över 35 m<sup>2</sup> krävs en förgårdsmark om ca 10 meter från Växjövägen för att uppnå riktvärdena, alternativt tillämpande av principen med en skyddad sida i västerläge med maximalt 50 dB(A) Leq. Om den skyddade sidan tillskapas skulle bostäder i princip kunna placeras i direkt anslutning till Växjövägen.

Marken bedöms därmed lämplig för bebyggande.

En skyddad sida i västerläge bedöms beröras av 48-50 dB(A) Leq (nutid) från järnvägen Södra Stambanan. Förändring i prognos för år 2030 är 1 dB, till 49-51 dB(A).

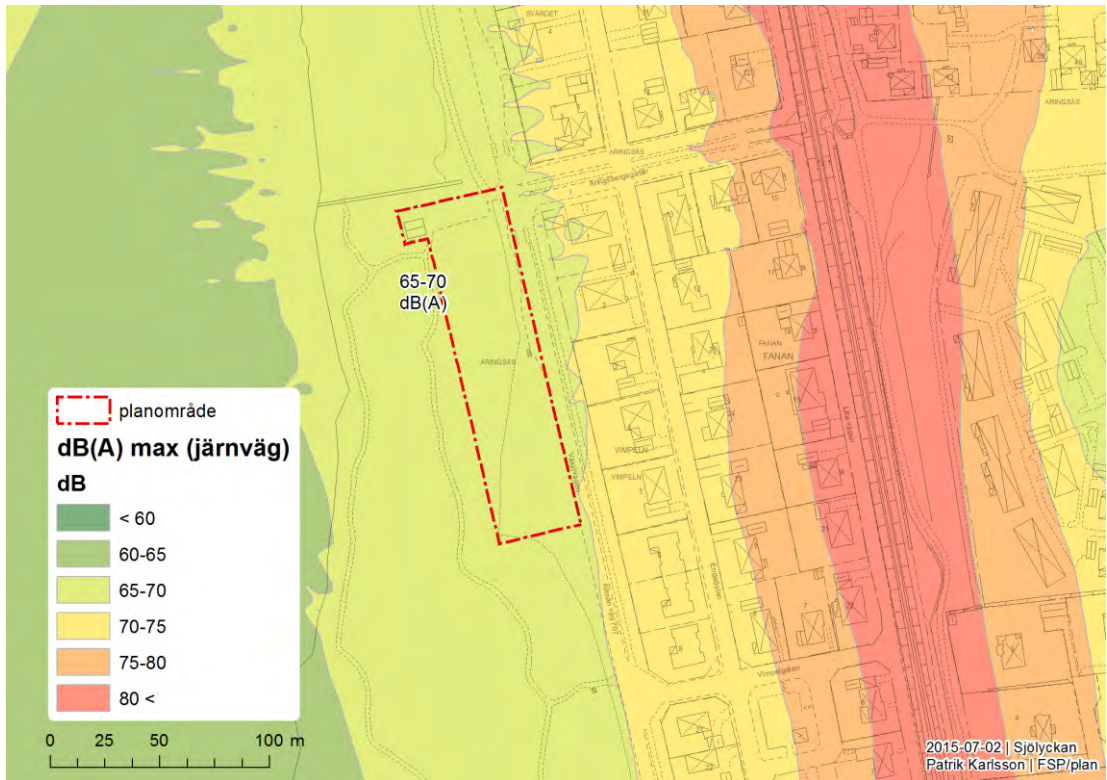
Nedan: ekvivalent nivå buller, framtid (2030)



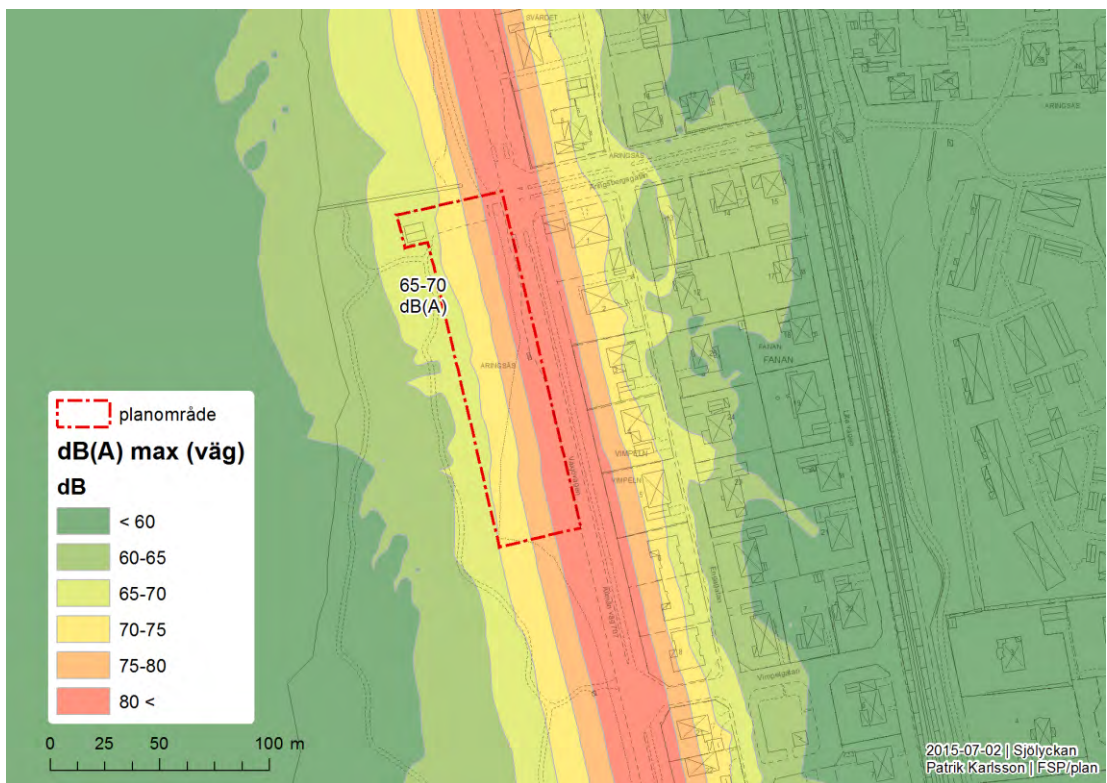
## Maxnivå

Riktvärden för maxnivåer från Växjövägen riskerar enligt kartläggningen att överskridas vid bostadshusens östra fasad, men uteplats med lägre maxnivåer kan anordnas i västerläge.

En skyddad sida i västerläge bedöms beröras av 60-65 dB(A) Lmax från järnvägen Södra Stambanan.



Ovan: maxnivå buller, järnväg  
Nedan: maxnivå buller, väg



# PLANFÖRSLAG

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bostäder

Planförslaget medger två byggrätter med en maximal höjd av 8 meter. Höjdgleringen samt utformning av byggrätter har begränsats med hänsyn till skuggbildning mot bostadsfastigheter öster om planområdet. Ett släpp mellan eventuellt två byggnadskroppar medför dels att den identifierade eken kan behållas och dels att genomsikt för sakägare och allmänhet säkerställs.

Inom reglerade byggrätter finns inga begränsningar i placering av byggnader eller ytstorlekar på byggnader.

Som redovisats behöver hänsyn tas till bullerproblematiken, för att säkerställa att en bullerskyddad sida tillskapas, om byggnaden placeras närmare än 10 meter från Växjövägen.

### Illustration

För att förstå detaljplanen ska nödvändiga illustrationer bifogas. **Nedanstående illustrationer och fotomontage visar endast på exempel hur byggnader kan utformas och placeras!**



För att illustrera effekten har två fotomontage tagits fram. Ett med en lägre byggnation på cirka 4 meter i totalhöjd och ett med högre byggnation på cirka 8 meter i totalhöjd. Fotona som grund är tagna från korsningen Växjövägen-Aringsbergsgatan.



### Verksamheter

För att anpassa detaljplanen till pågående verksamhet införlivas befintlig avloppspumpstation i planförslaget. Området regleras till E<sub>1</sub>, avloppspumpstation.

## **FRIYTOR**

### **Park**

Planförslaget innefattar ingen allmän platsmark som park. Runt planområdet finns i norr parkmark samt i väster och söder naturmark. Denna mark är planlagd som park/plantering i befintlig plan och ska bestå.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät, parkering och utfarter**

Fastigheten kan angöra Växjövägen på två platser, dels via allmän platsmark i norra delen och dels med utfart direkt mot Växjövägen centralt placerad på fastigheten. Övrig gräns för kvartersmark föreslås påföras utfartsförbud.

Parkeringsytor i anslutning till utfarterna får inte bebyggas och därmed riskerar inte genomsikten begränsas av garage eller carportar.

### **Gång- och cykelvägar**

Planförslaget inbegriper möjlighet att anlägga en gångbana mellan Växjövägen och gångslingan väster om planområdet. Ytan kan även användas för att anlägga ett svackdike för att hantera dagvatten från Växjövägen som idag leds in i planområdet.

### **Busshållplats**

Befintlig busshållplats, centralt placerad i planområdet, föreslås flyttas till en ny placering strax norr om planområdet. Föreslagen placering är mer ändamålsenlig, då den är närmare övergångsställen, kan nås via tydlig gångbana samt placeras så att gatan kan utformas för lägre hastigheter.

Flytt av hållplats bekostas av kommunen och föreslagen utformning innefattas inom befintlig detaljplans reglering, vilket medför att området ej behöver omfattas av detta planförslag.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten- och avloppsförsörjning (VA)**

Servis för dricksvatten och spillvattenavlopp anläggs mot norr, invid Växjövägen.

### **Dagvattenhantering**

Yta för dagvattenfördröjning bör anläggas i områdets norra del, då dagvatten bör ledas norrut. Fördröjningen regleras med planbestämmelse om minsta fördröjningsvolym i förhållande till anlagd hårdgjord yta.

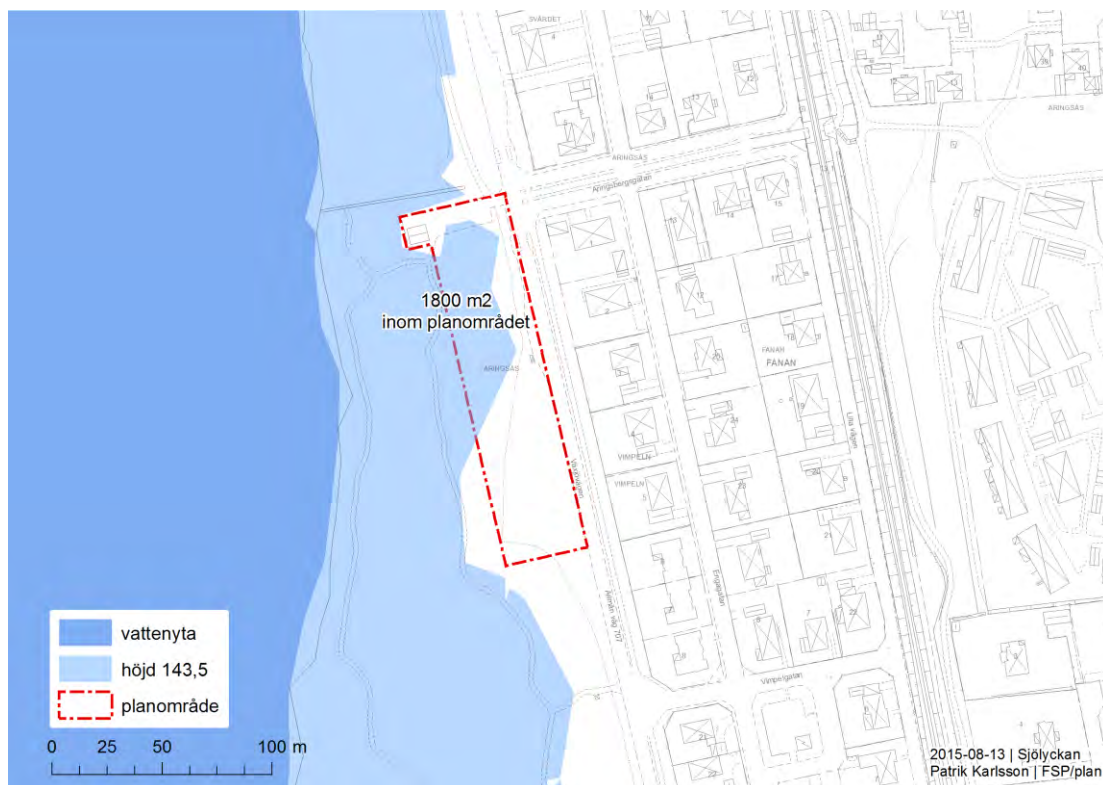
Planbestämmelsen syftar till för att motverka översvämning, i enlighet med 4 kap. 12 § PBL.

### **Avfall**

Samordnad avfallshantering för planområdet bör ske samlat inom kvartersmarken.

## Översvämning

Viss mark inom planområdet är under Salens översvämningsnivå 100-årsflöde (+143,5, RH 2000). Den mark som ska bebyggas med bostadsbyggnad behöver fyllas upp för att hamna över denna nivå och planbestämmelse om golvnivå införs.



## Uppvärmning

Uppvärmningssätt kan ej regleras i detaljplan. Planområdet har ingen direkt anslutning till fjärrvärmenätet. Närmaste ledning ligger 300 meter från planområdet.

## UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

### Planens påverkan vid genomförande

Planområdet omfattas i sin helhet av strandskydd för Salen.

Ett genomförande av planen skulle medföra att en översvämningsbar strandskog om maximalt ca 0,2 ha övergår från skog till tomtmark, eventuellt fylls upp och möjliggörs för byggnation. Vidare skulle ca 0,2 ha skog inom den gamla strandzonen (mark över +143,0) huggas ner och möjliggöras för byggnation tillsammans med en ca 0,1 ha gräsyta inom samma zon.

Näraliggande strandskog utanför planområdet är tänkt att bestå samt skötas som naturmark i enlighet med gällande plan och riktlinjer för skötsel. Viss gallring av sly invid gångstigen, utanför planområdet, kan behövas för att säkerställa god framkomlighet och trygg miljö.

## Värden för växt- och djurlivet

Som redovisats i LONA-projektets rapport ”*Norra Salen – naturvärden*” (2014) finns nedanstående värden för växt- och djurlivet i avgränsat inventeringsområdet. Planområdet utgör ca 8 % av inventerat område (0,6 ha av ca 8 ha).

### Gamla strandzonen

Värden finns kopplade till det sammanhängande ekbeståndet söderut, som innehar signalarter såsom rostfläck och sotlav. Vidare föreslås skötselriktningen fokusera på bevarande av ekar och variationen av trädslag samt att skogen förblir flerskiktad.

### Strandskogen

Mellan gamla strandzonen och vattnet sker viss översvämning och skogen är flerskiktad med företrädesvis björk och klibbal. Strandskogen är viktig för fågelarter, för födotillgången. Dessutom dör flera träd till följd av översvämningar vilket bidrar till tillgång på död ved i området. Skötselriktningen föreslås fokusera på att behålla en flerskiktad skog inklusive döda träd samt ett artrikt buskskikt.

Gångslingan i området har lyfts upp en halvmeter på vissa ställen för att kunna vara mer tillgänglig vid höga flöden.

## Särskilt skäl för upphävande

Upphävande av strandskydd i detaljplan får endast ske om minst ett av de särskilt fastställda särskilda skäl som framgår av 7 kap. 18 c § miljöbalken kan åberopas. Dessutom måste en fri passage säkerställas dels för allmänhetens tillgänglighet och dels för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 18 f § miljöbalken). Intresset av att ta området i anspråk i enlighet med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL).

Som särskilt skäl åberopar kommunen 18 c § pkt 5; **angeläget allmänt intresse** som inte kan tillgodoses utanför området, med följande motivering:

Alvesta tätort expanderar. Två anledningar är dels närheten till den regionala tillväxtmotorn Växjö och dels tätortens goda kommunikationer, vilket möjliggör en stor arbetsmarknadsregion.

En väsentlig skillnad mellan små och stora tätorter att det i små tätorter ofta upplevs krävas ett mervärde för att möjliggöra bostadsbyggnation och göra bostäder attraktiva. Sådana mervärden kan vara sjöutsikt eller närhet till natur.

I Alvesta tätort finns begränsad tillgång till byggbar mark, eftersom samhällsplaneringen inbegriper avvägning mellan flera olika allmänna och enskilda intressen som inte alltid går att samordna. Närheten till kommunikationer medför bland annat risk för överskridande av riktvärden för trafikbuller. Alvesta utgör idag ett regionalt viktigt nav för tågresande, vilket för med sig stora behov av parkeringsytor och tillgängliggörande av resecentrum.

Delar av Alvesta centrum riskerar även att ha problem med översvämning, vilket medför ytbehov för att dagvattenhantering.

I underlag för programmet *Riktlinjer för bostadsförsörjningen* (pågående utredning) lyfts data fram som redovisar hur ansträngd bostadsmarknaden är. I Alvesta tätort bebos nära 300 bostäder i småhus av ett hushåll med ålder över 75 år. För att möj-

liggöra en generationsväxling på bostadsmarknaden (flyttkedja) krävs att nya, lämpliga bostäder byggs. Situationen med brist på små och medelstora lägenheter i attraktiva lägen gör att dessa småhus inte frigörs för nya barnfamiljer. Därmed riskerar regionen gå miste om att nyttja befintligt bostadsbestånd till sin fulla potential. Konsekvenser blir bland annat att ny naturmark tas i anspråk för småhusbyggnation när det egentligen är ett behov att frigöra befintliga småhusfastigheter.

I Alvesta tätort har kommunen flera pågående detaljplaneprocesser för ianspråktagande av mark för bostäder i flerbostadshus. I västra Alvesta, cirka 1 km från centrum, pågår en planprocess med syftet att möjliggöra byggnation av äldrecenter och bostäder främst för äldre. I sydvästra Alvesta, cirka 700 meter från centrum, pågår en planprocess med bostäder i parkmark. Likaså pågår detaljplaneprocesser med förtätning i centrumnära lägen, såsom i kvarteren Svea och Björklövet. Sedan en tid pågår en tillståndsprocess för byggnation i Sjöparken, angränsande till resecentrum. Ur kommunens perspektiv är det därför naturligt att det i ÖP utpekade vattennära markområdet cirka 800 meter från resecentrum nu prövas för bostadsbyggnation. Vid anblick på tätortens expansionsmöjligheter är planområdet i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge, samtidigt som närheten till natur gör det attraktivt.

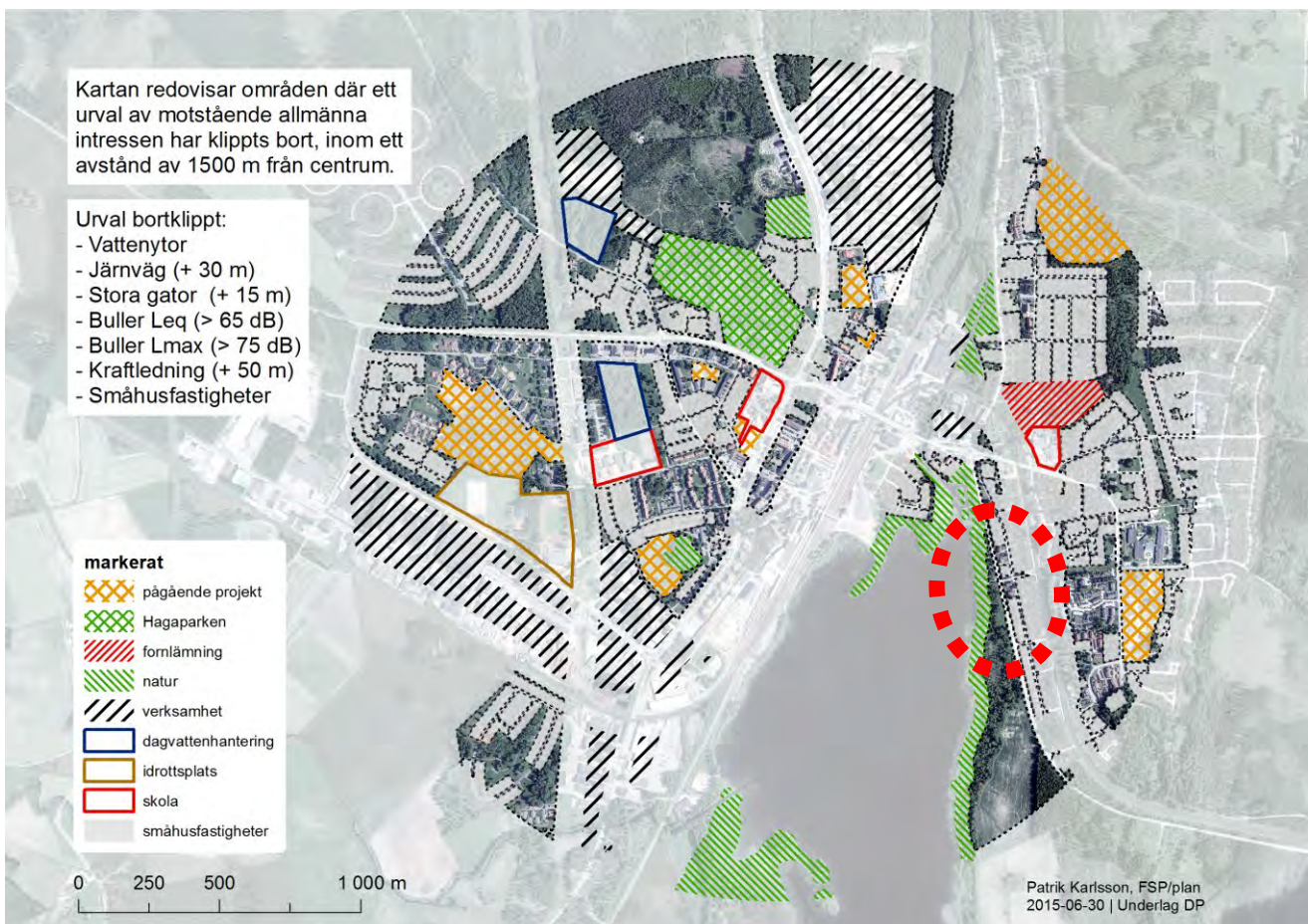


Bild: mark i Alvesta tätort. Röd ring visar planområdets placering



I planförslaget redovisar kommunen hur hänsyn har tagits till platsens naturmiljö och framför allt livsmiljöer kring inventerade träd. Söder om planområdet sträcker sig strandskog under gamla strandlinjen (+143,0) i princip längs med hela Salen. Naturinventeringen gör gällande att planområdet inte innefattar säregna värden för växt- och djurlivet. Därmed riskerar inte planförslaget att påverka några för Salen särskilt känsliga livsmiljöer för växt- och djurlivet. Lansspråktagen mark är mycket begränsad i relation till omgivande naturmark som består.

År 2014 upphävde kommunen en detaljplan över privatägd fastighet strax söder om planområdet för att möjliggöra skyddande av värdefull natur.

Bostadsbyggande är ett starkt allmänt intresse, preciserat i 2 kap. 3 § PBL och såväl en nationell som regional och lokal angelägenhet. Regeringen har lyft fram närhet till bland annat kommunikationer, service och grönområden som särskilt attraktiva boendemiljöer (prop. 2012/13:178, s. 15). Planområdet är avgränsat till ett begränsat markområde utan stora identifierade naturvärden och med möjlighet att tillskapa en *god bebyggd miljö*.

### **Samlad bedömning**

Planområdet har i kommunens ÖP, tillsammans med en större yta söderut, länge varit utpekad för bostadsändamål. Planområdet har avgränsats till den mark som hyser mindre särskilda naturvärden och möjliggör för en bred fri passage mellan kvartermark och Salen. Inom den fria passagen finns en iordningsställd gångslinga, vilket ger allmänheten god tillgänglighet till hela strandskogen nedanför kvartermarken.

Kommunen anser att prövningen avgränsats till ett lämpligt område att väga mot andra allmänna intressen. I den avvägningen gör kommunen bedömningen att marken är lämplig för bebyggande, att det angelägna allmänna intresset för Alvesta tätorts bebyggelseutveckling inom avgränsat område väger tyngre än strandskyddets intresse på platsen samt att den fria passage som tillskapas möjliggör bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Därmed anser kommunen att planförslaget, gällande upphävande av strandskyddet, är förenligt med 7 kap. 18 b-g § miljöbalken och 4 kap. 17 § PBL.

# KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

## Miljökvalitetsnormer (MKN)

### MKN för luft

Luftföroreningar har i spridningsmodeller (Luftvårdsförbundet Kronoberg 2013) på Växjövägen (mer centralt i Alvesta) bedömts enligt tabell till höger och således inte överskridit gällande MKN.

Planförslaget medför ökad mängd trafik till och från området, men endast i begränsad omfattning. Planens genomförande bedöms inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

### Växjövägen (årsmedel)

NO <sub>2</sub>	9 µg/m <sup>3</sup>
PM 10	14 µg/m <sup>3</sup>
Bensen	0,9 µg/m <sup>3</sup>

### MKN

NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM 10	40 µg/m <sup>3</sup>
Bensen	5 µg/m <sup>3</sup>

### MKN för vatten

Planområdets recipient är sjön Salen, som (enligt redovisning i VISS, hämtad 2015-06-30) har måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Bedömningen är att Salen riskerar att inte uppnå ekologisk status varken år 2015 eller 2021. Genomförandet av planen bedöms inte inverka negativt på möjligheterna att uppfylla MKN för Salen, eftersom fördröjning och infiltrering av den mycket begränsade mängd dagvatten som alstras hanteras inom fastigheten och sjöns status inte riskerar att påverkas betydande.

## Riksintressen

Området bedöms inte vara berört av buller eller vibrationer från riksintressen för kommunikationer; järnvägarna södra stambanan och kust-till-kustbanan. Inga andra relevanta riksintressen riskerar att beröras. Därmed riskerar byggnation enligt planförslaget inte att medföra påtaglig skada för riksintressen.

## Natur- och kulturmiljö

Föreslagen byggnation tar i anspråk en mycket begränsad del av den totala strandskogen längs med östra delen av Salen. Naturinventeringen redovisar värden knutna till ekbeståndet söder om planområdet och därför är eventuell expansion söderut inte aktuell. Respektavståndet till sjön och tillskapandet av den mycket tillgängliga fria passagen i kombination med den stora strandskogen söderut medför att växt- och djurlivet fortsatt har mycket goda livsvillkor.

## Visuell miljö och landskapsbild

Den sankta strandskogen har idag mycket begränsad genomsikt under växtsäsong och bedömningen är att sjöutsikt inte riskerar att påverkas betydande av en byggnation. Landskapsbilden vare sig från sjön eller från gatan kommer att förändras betydande, då skogsmiljön runt kvartersmarken når betydligt högre än reglerad byggnation och strandskogen består av flerskiktad och relativt kompakt växtlighet.



*Bilder: Foton tagna från Växjövägen mot sjön Salen, juli 2015*

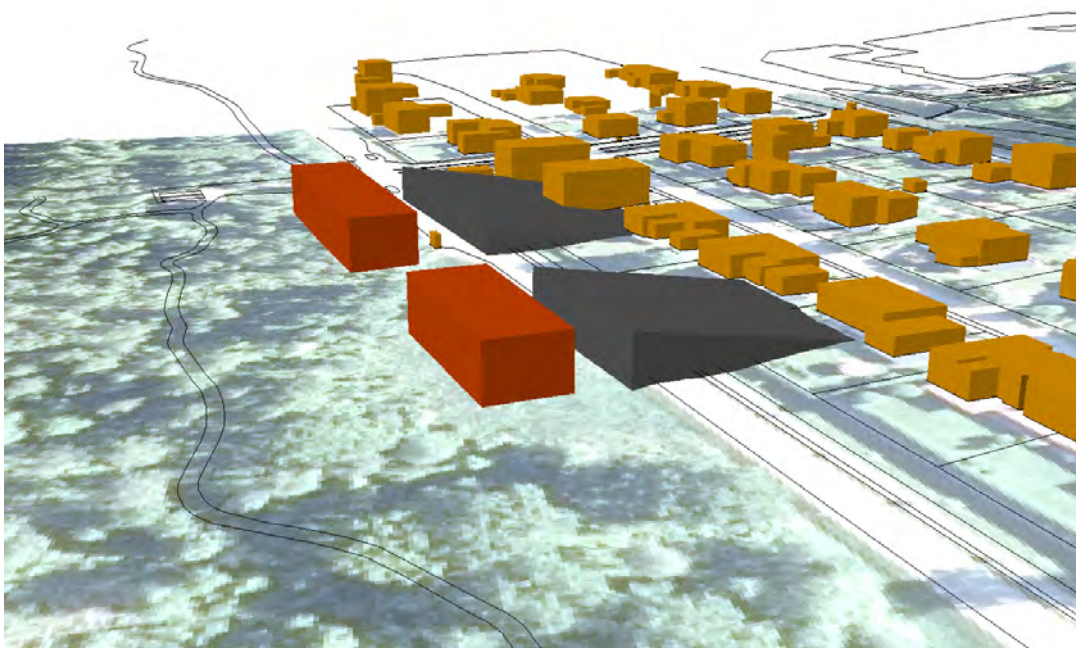


## Skuggstudie

För att belysa konsekvenser för omkringliggande bebyggelse gällande skuggbildning har en beräkning av skuggor gjorts för exempelbyggnation. Skuggor har beräknats för maximalt nyttjande av föreslagen byggrätt.



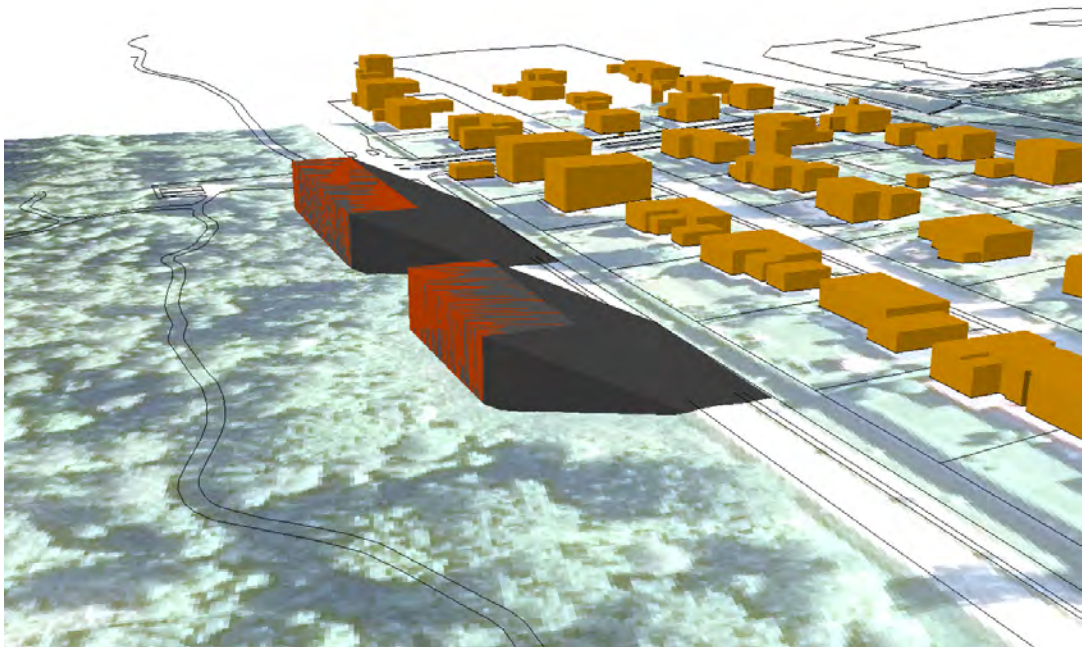
*Bild ovanifrån: 8 m hög byggnad vår-/höstdagjämning kl 17*



*Bild söderifrån: 8 m hög byggnad vår-/höstdagjämning kl 17*



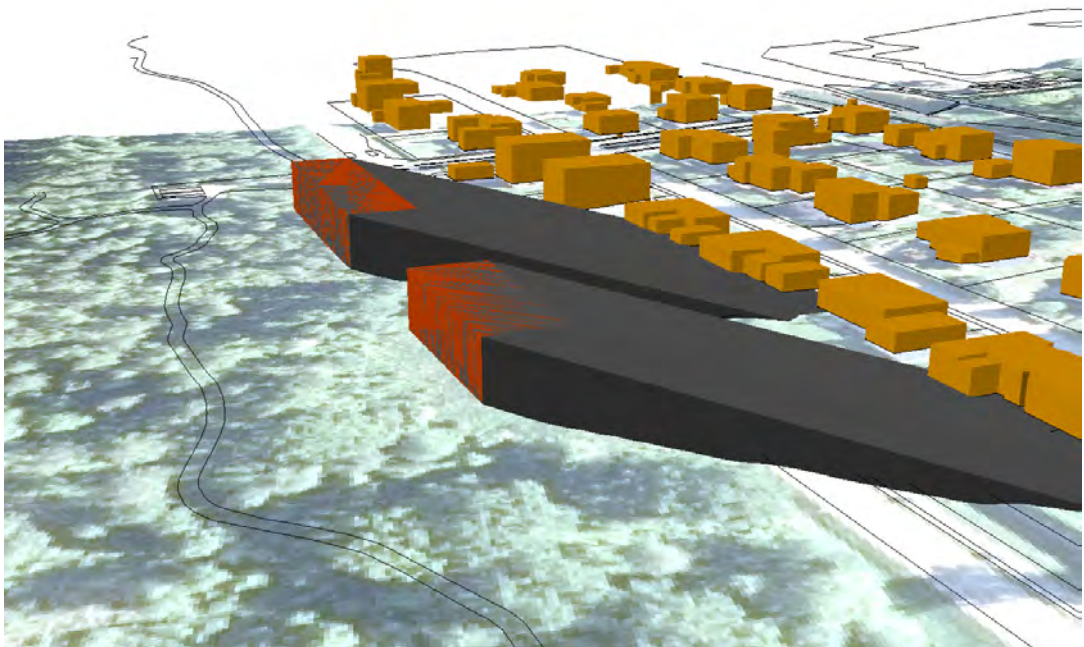
*Bild ovanifrån: 8 m hög byggnad sommarsolstånd kl 19*



*Bild söderifrån: 8 m hög byggnad sommarsolstånd kl 19*



*Bild ovanifrån: 8 m hög byggnad sommarsolstånd kl 21*



*Bild söderifrån: 8 m hög byggnad sommarsolstånd kl 21*

Bedömningen är att en 8 meter hög byggnad ger, vid solnedgång, viss men ej betydande skuggning för angränsande fastigheter. Skogen är tät och dubbelt så hög som föreslagen byggnation, vilket medför en beskuggning och begränsad genomsikt redan med dagens situation. Skogens skuggning inbegrips inte i illustrerade situationer ovan.

### **Rekreation**

Föreslagen byggnation påverkar inte befintlig gångslinga längs med sjön negativt. Eventuell byggnation med medför att fler människor rör sig i området och därmed ökar upplevd trygghet hos människor som besöker Sjöparken och stranden.

### **Hälsa och säkerhet**

Växjövägen kan med en byggnation i området samt mindre förändringar på gatan till att bli mer stadsmässig få en mer tydlig tätortskaraktär och därmed medföra lägre hastigheter.

Översvämningsrisker medför att höjdsättning av byggnader regleras i plan. Markutfyllnaden är begränsad i Salens helhet och medför marginella risker för konsekvenser utanför planområdet.

### **Resurshushållning**

Alvesta tätort har en potential för generationsväxling i småhusbeståndet, men bristen på attraktiva lägenheter bidrar till att skapa en låsning på bostadsmarknaden. Genom att möjliggöra för generationsväxling gynnas hushållningen med mark och material.

### **Socialt perspektiv**

Planområdet har ett natur-, centrum- och kollektivtrafikhärlärläge som medför att bostäder kan vara tillgängliga för en bred kategori.

Närheten till Sjöparken möjliggör fler människor i rörelse runt parken och därmed ge ökade förutsättningar för social samvaro och en upplevd tryggare utemiljö.

### **Ekonomiska konsekvenser**

För fastighetsägaren möjliggör en byggrätt såväl möjlighet att öka bostadsutbudet centralt i Alvesta tätort som ett ökat fastighetsvärde. Fler invånare centralt i Alvesta tätort möjliggör för ett ökat underlag för handel och service.

## **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).

### **Förutsättningar**

Som redovisats i planbeskrivningen har naturområdet inventerats under 2014-2015 och framför allt ekträden har bedömts inneha stora värden. Därför har planområdet avgränsats med inventeringen som grund, i syfte att minska negativ påverkan på de identifierade trädens närmiljö.

Växligheten utgörs av flerskiktad lövskog i höjdläget omkring Salens gamla strandlinje före sjösänkningen på 1930-talet. Området nedanför planområdet är mycket sankt men används för rekreation och planområdets östra kant angränsar Växjövägen.

### **Planens styrande egenskaper**

Byggrätten föreslås regleras till 8 meter totalhöjd för byggnader och med ett släpp runt en identifierad ek. Dagvattenfördröjning ska ske på kvarteretsmark.

### **Planens tänkbara effekter**

Marken kan bebyggas med byggnadskroppar i maximalt 8 våningar om totalt cirka 1800 m<sup>2</sup>. Marken behöver fyllas ut till, beroende på markanvändning, cirka +143,5 i höjd. Det innebär i genomsnitt 0,5 meter, vilket motsvarar cirka 900 m<sup>3</sup>.

Höjningen motsvarar i yta cirka 0,06 % (1800 m<sup>2</sup> av 293 ha) av Salens totala översvämningsyta och i volym avsevärt mindre.

Påverkan på omgivningen sker främst genom ändrad markhöjd och bostäder närmare rekreations- och naturområdet Salen. Närliggande fastigheter påverkas begränsat, eftersom genomsikten är begränsad och skuggor från träden faller längre än eventuella byggnader.

### **Bedömning**

Genomförandet av planen medför viss men ej betydande miljöpåverkan.



# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL.

Planförslaget sänds ut på samråd under augusti 2015 till och med september 2015. Därefter ska ett planförslag även ställas ut för granskning under minst två veckor innan ett slutligt planförslag kan antas.

Berörda har möjlighet att lämna synpunkter i både samrådsskedet och granskningskedet.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år. Genomförandetiden räknas från det datum planen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### Verkan på andra detaljplaner

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

### Ansvarsfördelning

Ansvarig	Åtgärder
Alvesta kommun	Upprättar detaljplan Ansöker om fastighetsbildning
Byggherre	Genomför detaljplanen

## Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar fastighetsbildning och säljer fastigheten till en byggherre. Fastigheten påförs planavgift.

Eventuell flytt av busshållplatsen bekostas av kommunen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet (inom planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Aringsås 19:1	Del av reglerad allmän platsmark (för ändamålen park och gata) övergår till kvartersmark och kan bebyggas för bostadsändamål.
Fastighet (utanför planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Vimpeln 1-8, Svärdet 5 (9 st bostadsfastigheter)	<p>Del av naturmark andra sidan Växjövägen, på angränsande fastighet, övergår till kvartersmark.</p> <p>Utsikt mot väster påverkas. Sjöutsikt kan bli bättre än idag, med hänsyn till den flerskiktade lövskogen kan bli glesare mot Växjövägen samt det släpp mellan byggnadskroppar som ska tillskapas. En byggnation kan, beroende på byggnadshöjd, även sluta vissa utsiktsriktningar. Därför har ett släpp i byggrätten reglerats för att möjliggöra genomsikt.</p> <p>Risk för skuggbildningar har begränsats genom planförslagets regleringar i höjd.</p>

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Vid upprättande av planförslaget har planenhetschef Magnus Wigren medverkat.

Foton och illustrationer: Patrik Karlsson, planarkitekt

Alvesta 2015-09-07

Patrik Karlsson  
planarkitekt