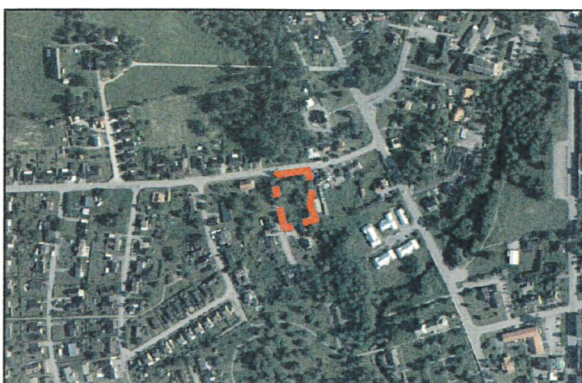


Fredrik Johansson
Fredrik Johansson
exploateringsingenjör

Beteckningar

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Servitutsområde
	Kvarternamn
	Registernummer för fastighet
	Traktnamn och registernummer för fastighet
	Samfällighet
	Ledningsrätt
	Registernummer för gemensamhetsanläggning
	Byggnader (huslivet)
	Byggnader (takkonturen)
	Skärmtak
	Transformatorbyggnad
	Staket
	Stenmur
	Stödmur
	Häck
	Väg
	Slänt
	Dike
	Strandlinje
	Järnvägsspår
	Brunn, källa
	Fornlämning
	Elledning ovan mark
	Avvägd höjd
	Fastställd gatuhöjd
	Nivåkurva



Oversiktskarta SKALA 1:10 000



Del av plankarta, M53, med bestämmelser, antagen 2010-06-22

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 tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR
— Gränslinje belägen 3 m utanför planområdet
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING
Allmänna platser
LOKALGATA Gata för lokaltrafik
PARK Parkområde
NATUR Naturområde, befintlig naturmiljö skall bibehållas (se planbeskrivning och skottsplan)
Kvarterensmark
B Bostäder
E Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
q PARK/NATUR skall vidmakthållas enligt skottsplan

UTNYTTJANDEGRAD
e=25 Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
Marken får inte bebyggas
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
II Högsta antal våningar
b, b, Dagvatten omhändertags så långt som möjligt lokalt
b, Endast källarlösa hus
b, Geodetisk utredning skall göras innan bygglovsprövning
f Sadeltak med 27-35° taklutning
k Byggnader skall placeras och utformas med särskild omsorg om kulturmiljön (se planbeskrivning)
n Avgränsning i form av staket, mur el. dylikt skall finnas i tomtråns mot parkområde
p Huvudbyggnad inkl. skärmtak över uteplats skall placeras minst 4 m och garage, carport eller uthus minst 1,5 m från tomtråns
Högsta byggnadshöjd i meter
+156,0 Lägsta marknivå intill byggnad
v, Fristående hus med en lägenhet eller sammanbyggda hus med max 3 lägenheter vardera
v, Vind får ej inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ÄNDRING AV DETALJPLAN
M53 för
Moheda 4:220 m.fl.

Moheda tätort
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN
2020-10-12

Sarah Henningsson
Sarah Henningsson
planarkitekt

Patrik Karlsson
Patrik Karlsson
planchef

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 tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR
— Gränslinje belägen 3 m utanför planområdet
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING
Allmänna platser
LOKALGATA Gata för lokaltrafik
PARK Parkområde
NATUR Naturområde, befintlig naturmiljö skall bibehållas (se planbeskrivning och skottsplan)
Kvarterensmark
B Bostäder
E Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
q PARK/NATUR skall vidmakthållas enligt skottsplan

UTNYTTJANDEGRAD
e=25 Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
Marken får inte bebyggas
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
II Högsta antal våningar
b, b, Dagvatten omhändertags så långt som möjligt lokalt
b, Endast källarlösa hus
b, Geodetisk utredning skall göras innan bygglovsprövning
f Sadeltak med 27-35° taklutning
k Byggnader skall placeras och utformas med särskild omsorg om kulturmiljön (se planbeskrivning)
n Avgränsning i form av staket, mur el. dylikt skall finnas i tomtråns mot parkområde
p Huvudbyggnad inkl. skärmtak över uteplats skall placeras minst 4 m och garage, carport eller uthus minst 1,5 m från tomtråns
Högsta byggnadshöjd i meter
+156,0 Lägsta marknivå intill byggnad
v, Fristående hus med en lägenhet eller sammanbyggda hus med max 3 lägenheter vardera
v, Vind får ej inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Planområde
Ändringen avser justering av antal våningsplan till två våningar.

DETALJPLANEN ANTAGEN AV
SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN
2020-10-27 § 74

Susanne Frank
SUSANNE FRANK
NÄMNDSEKRETERARE
BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2021-03-12



Ändring av detaljplan M53 för Moheda 4:220 m.fl. i Moheda tätort har vunnit laga kraft

Samhällsbyggnadsnämnden i Alvesta kommun antog 2020-10-27, § 74 ändring av detaljplan M53 för Moheda 4:220 m.fl. i Moheda tätort.

Beslut härom har anslagits på kommunens anslagstavla 2020-11-02.

Beslutet överklagades 2021-11-20 av Lars-Erik Kallin.

Mark- och miljödomstolen beslutade 2021-02-19 att avvisa överklagandet.

Ovannämnda detaljplan har vunnit laga kraft 2021-03-12.

Sarah Henningsson
planarkitekt

Kopia

Länsstyrelsen i Kronobergs län, kronoberg@lansstyrelsen.se

Lantmäteriet, plan@lm.se

SBF Bygg- och miljö



Ändring av detaljplan M53 för del av Moheda 4:220 m.fl., i Moheda tätort Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Bilaga 1: Skuggstudie

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
PLANFÖRSLAG	12
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	15
GENOMFÖRANDE	16

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplan M53 reglerar byggrätten till källarlösa hus i ett våningsplan. Ändringen av detaljplan M53 syftar till att möjliggöra för nybyggnation av bostäder i två våningar, med möjlighet att uppföra flerbostadshus. Föreslagen reglering ändrar inte markanvändning i detaljplanen utan bestämmelserna avser begränsning av markens bebyggande. Detaljplanens övriga bestämmelser ändras inte.

Detaljplanen handläggs med standardplanförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900, PBL).

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i centrala Moheda. Planområdets utbredning är cirka 3000 kvadratmeter och innehar varierande vegetation.



Planområdet markerat med röd streckad linje.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Moheda 4:220 och Moheda 4:221 ägs av Alvesta kommun.

hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 kap Miljöbalken. Planen ligger i Moheda tätort och området bedöms vara lämpat för den typ av exploatering som föreslås. Vad gäller miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är bedömningen att planförslaget inte medför ett överskridande av gällande normer.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

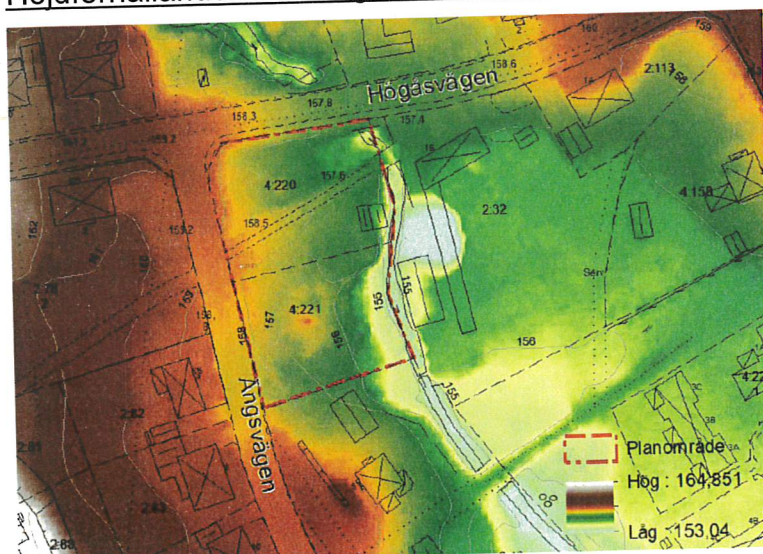
Mark och vegetation

Området består av grönyta med varierande vegetation. En naturinventering som utfördes i samband med framtagandet av grönstrukturprogram för Moheda pekar inte på höga naturvärden, men det finns enstaka, uppvuxna träd som tillför området estetiska kvaliteter.



Vegetation inom planområdet.

Höjdförhållanden och höga vattenflöden



Höjdförhållanden på platsen med hög- och lågpunkter kartlagda.

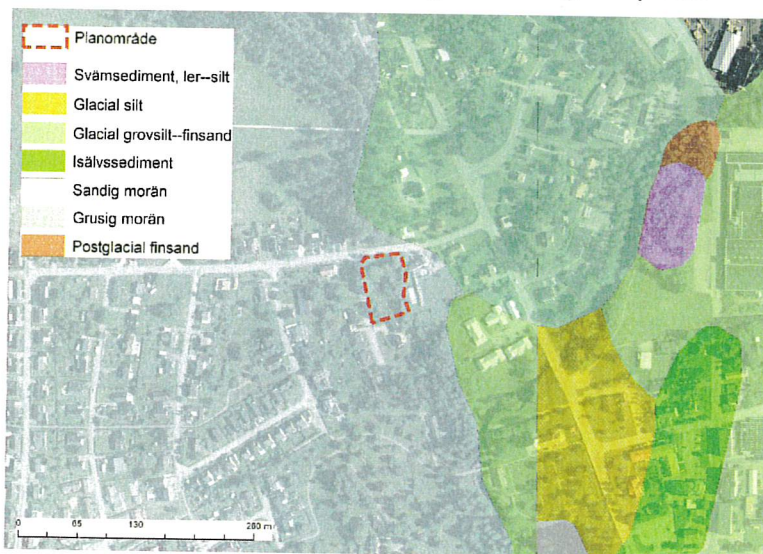
Planområdet ligger på en högre nivå i väst och en lägre vid vattendraget i öst. Då planområdet ligger intill ett vattendrag har en planbestämmelse i detaljplan M53 säkerställt "lägsta marknivå intill byggnad" till + 156 meter över nollplan, en

planbestämmelse som fortsätter att gälla. Denna nivå bedöms vara tillräcklig för att undgå höga vattenflöden. Vid byggnation är det viktigt att marken nedanför höjdnivån av 156 meter inte fylls ut och på så sätt förflyttar vattenvolumerna.

Geotekniska förhållanden

Marken består av sandig morän. En geoteknisk utredning genomfördes den 19 november 2018 och följande måste tas i beaktande vid bygglovsprövning:

- Grundbottenbesiktning med tillhörande dokumentation.
- Redovisning av ditkörda massor i form av bärlager.
- Packningskontroller av bärlager under grundplatta.



Strandskydd

Inom planområde finns ett vattendrag som rinner öster om fastigheterna i nord-sydlig riktning (se bilderna nedan). Vattendraget kopplar samman till Mohedaån längre söderut. Strandskyddet för vattendraget berörs inte av ändringen då det är upphävt sedan föregående detaljplaner och återinträder inte vid en ändring av detaljplan. Det finns även en befintlig byggrätt för bostäder på platsen.





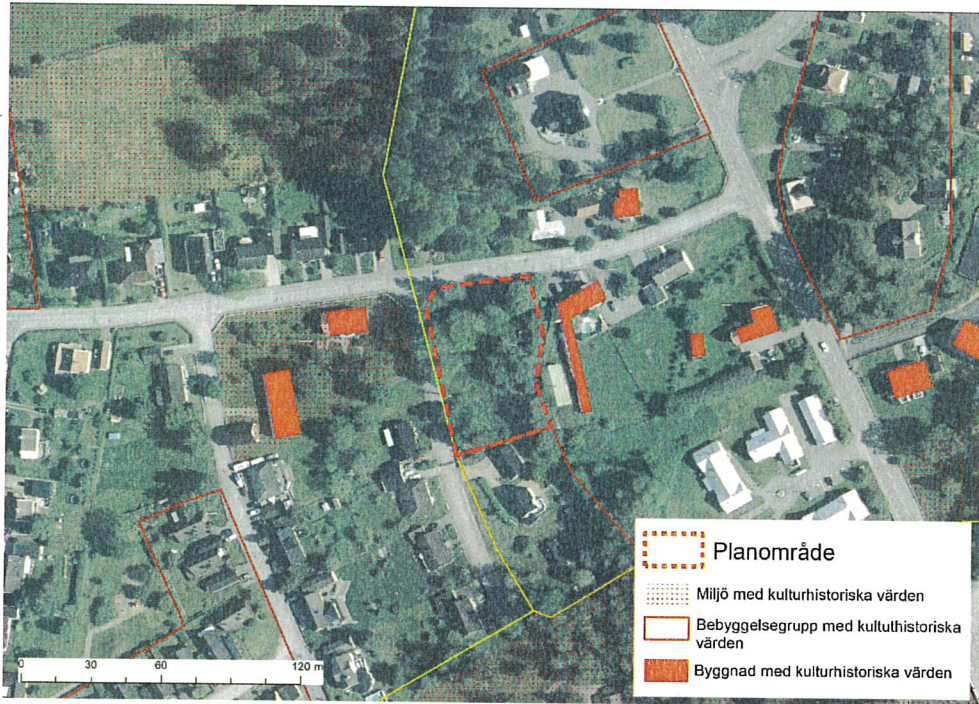
Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Ingrepp i och runt fornlämningar kan kräva tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950).

Om fornlämningar vid markarbeten eller annat arbete skulle påträffas finns anmälningsplikt enligt 2 kap. 5 § kulturmiljölagen.

Befintlig bebyggelse

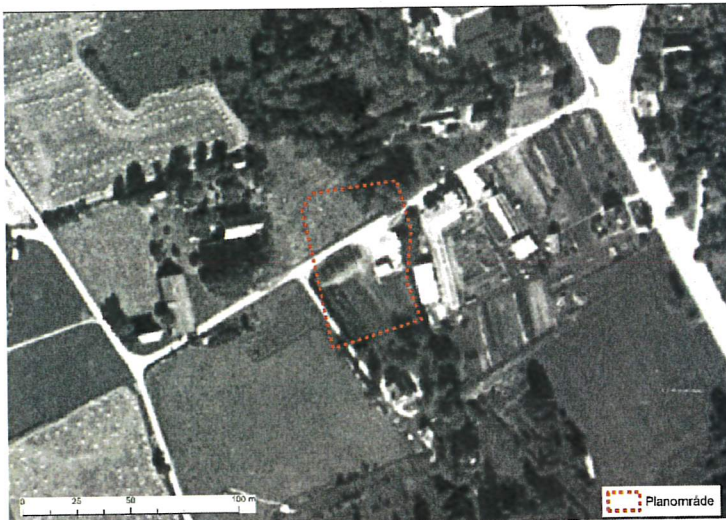
Inom planområdet finns det en förfallen förrådsbyggnad. Till öster och väster gränsar planområde med kulturhistorisk värdefull bebyggelse (för utförligare beskrivning se Program med riktlinjer för byggnadsutformning, antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-10-22 § 71 på kommunens hemsida www.alvesta.se/Bostad--Miljo/Fysisk-planering/Planeringsunderlag/riktlinjer-for-byggnadsutformning/)





Gator och trafik

Planområdet avgränsas i norr av Högåsvägen och i väster av Ångsvägen. Gatustrukturen ändrades i slutet på 1960-talet. Dåvarande lokalgata utgör idag en gångstig som bara visuellt binder ihop intilliggande fastigheter.



Planområde 1960 och 1975 (nedan)





Gamla gatan, gångstig idag



Högåsvägen, vy från öster



Högåsvägen, vy från väster

Service och närmiljö

Det finns inga butiker inom planområdet. Offentlig och kommersiell service samt tågstation är belägna cirka 700 meter sydost om planområdet.

Teknisk försörjning

U-område

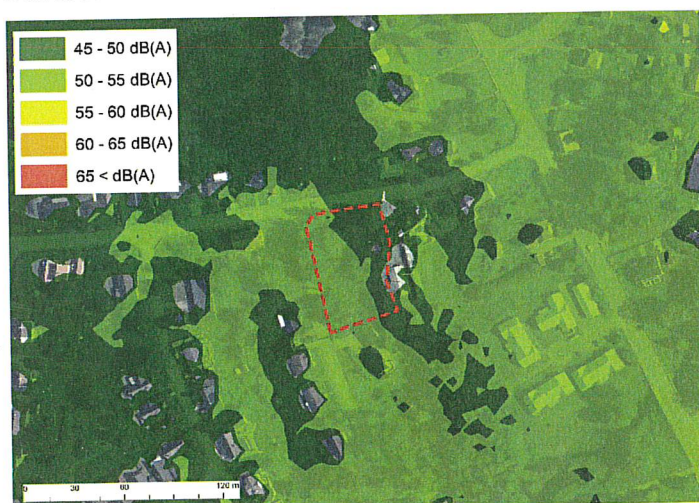
I västra delen av planområdet finns ett u-område med ledningsservitut.

Störningar

Buller

Buller definieras som allt oönskat ljud. I Sverige används främst två olika mått för att beskriva buller. Det första är ekvivalent ljudnivå (L_{eq}), vilket är ett mått på medelljudnivån under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Det andra är maxilljudnivån (L_{max}), som är den högsta tillfälliga ljudnivån som förekommer under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Trafikbuller redovisas vanligen i enheten decibel A, dB(A)

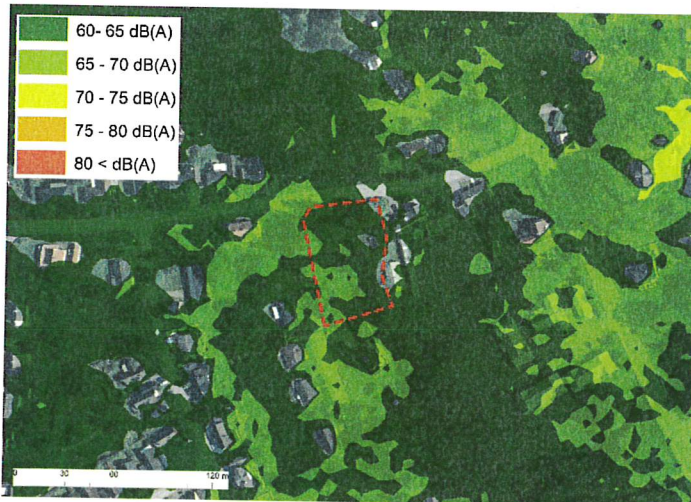
Planområdet ligger ungefär 500 meter från järnvägen vilken därmed inte bedöms utgöra risk för trafikbuller. Planområdet bedömdes i framtidsscenario inte beröras av bullervärden i ekvivalent nivå som överskrider riktvärden för buller.



Buller ekv. 2 meter överför mark, 2030



Buller max. 2 meter överför mark, nutid, väg



Buller max. 2 meter överför mark, nutid, järnväg

PLANFÖRSLAG

Precisering av planbestämmelser

Planförslaget är en ändring av planbestämmelser avseende högsta antal våningar samt typ av bebyggelse i detaljplan M53. Detaljplanens övriga bestämmelser ändras inte.

Rekommendationer för kommande bebyggelse

Byggnader får uppföras i högst två våningar utan inredd vind och byggnadsytan får uppgå till högst 25 % av fastighetsytan. Övriga bestämmelser för placering, utformning och utförande gäller (detaljplan M53).

För att på bästa sätt anpassa kommande bebyggelse till omgivande bebyggelse som innehar kulturhistorisk värde bör fasadmateriäl vara antingen trä i faluröd färg eller puts i ljusa kulörer, vitt eller ockra.

Nedan följer illustrationsskisser på en möjlig placering och utformning av bebyggelse. Illustrationerna är exempel som är framtagna med hänsyn till vad platsen tål och inte den maximala byggrätten.

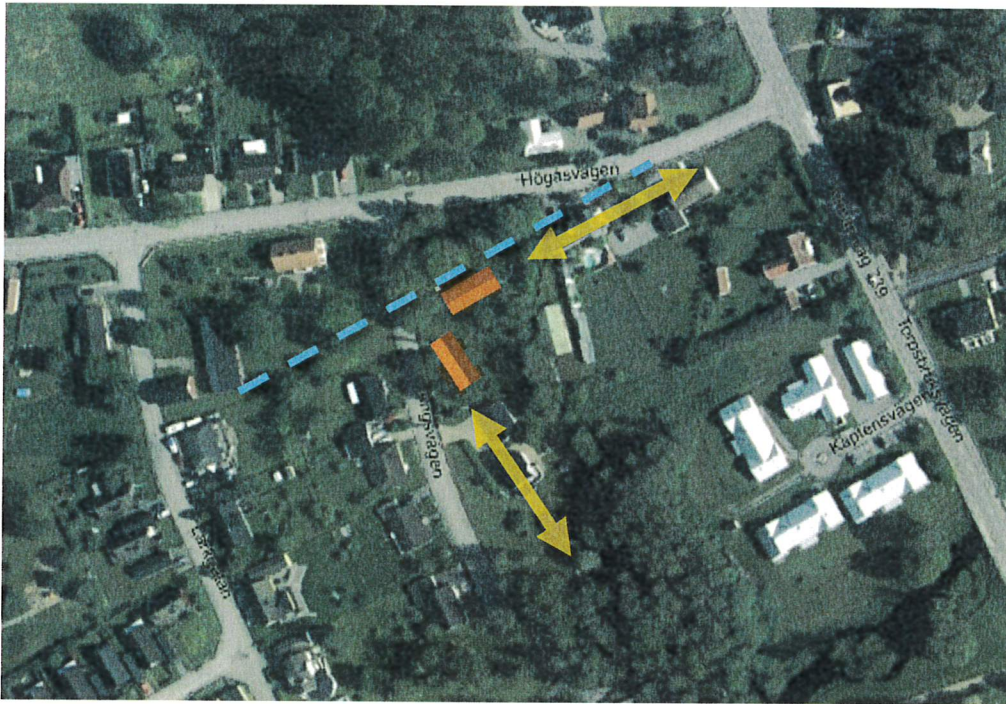
Illustration 1



Fotomontage; bebyggelseutformning alt 1



Förslag till bebyggelseplacering, alt 1



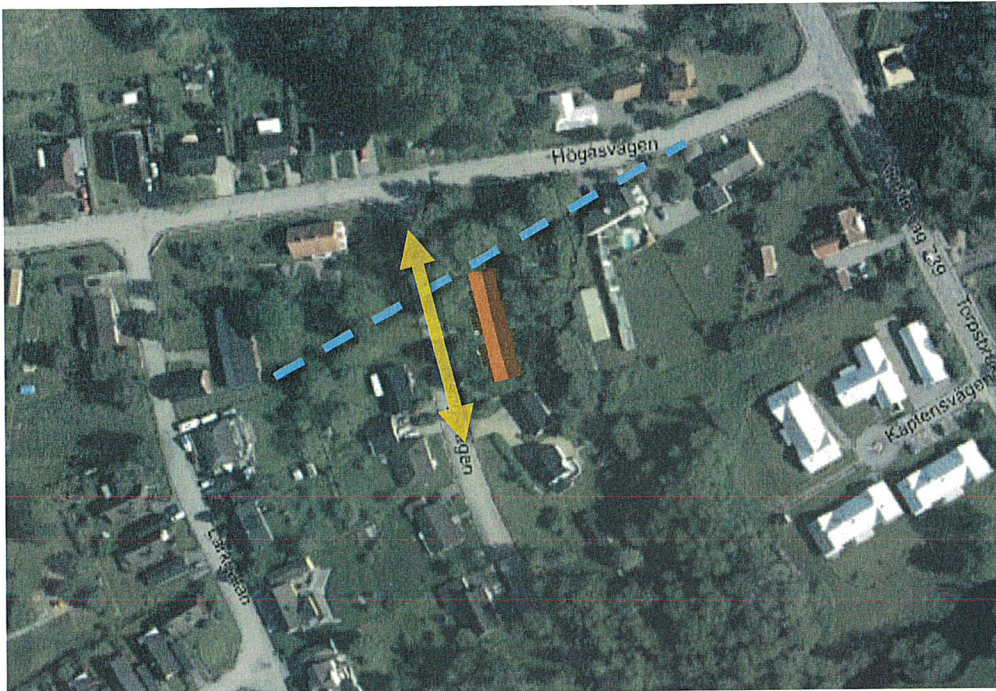
Bebyggelseplacering, alt 1; strukturanalys - blå streckad linje – gammal vägstruktur; gula pilar – befintlig bebyggelsestruktur; orange figurer – föreslagna huskroppar som bygger på och kompletterar den befintliga bebyggelsestrukturen.

Den vinklade bebyggelseplaceringen möjliggör goda ljusförhållanden för uteplatser och bildar trevliga miljöer (med vattendraget och befintlig grönska) i anslutning till bebyggelse. Huskroppar föreslås placeras med hänsyn till den befintliga bebyggelse och gamla gatustrukturen samt naturförhållanden.

Illustration 2



Fotomontage; bebyggelseutformning alt 2



Förslag till bebyggelseplacering, alt 2

Ett förslag där huskropp placeras parallellt till Ängsvägen möjliggör för generösa uteplatser belägna i öst och trevliga gårdar på husets framsida.

Planen medger även friliggande småhus, vilket innebär möjlighet till två småhustomter.

Utifrån illustrationerna har en skuggstudie tagits fram, se bilaga 1. Skuggstudien visar exempel på hur ny byggnation som följer planens bestämmelser och hur den kan påverka ljusförhållandena i området. Kommunens bedömning är att ny bebyggelse enligt både illustration 1 och 2 inte påverkar ljusförhållandena för befintlig bebyggelse nämnvärt under större delen av dygnet och året.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvattenhantering

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas inom den egna fastigheten. Förutsättningarna för dagvattenhantering ändras inte med ändringen av detaljplan från en till två våningar.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer för buller, luft eller vatten bedöms ej påverkas av planförslaget.

Planområdets recipient är Lekarydsån (Dansjön - Stråken) som (enligt redovisning i VISS, hämtad 2020-08-13) uppnår måttlig ekologisk status. Bedömningen är att Lekarydsån kan uppfylla kvalitetskrav god ekologisk status 2027. Lekarydsån uppnår ej god kemisk status på grund av bensoapyren, kvicksilver och bromerad difenyleter, vilka undantas från kvalitetskraven.

Väster om planområdet finns en grundvattenförekomst, Alveståsen, som (enligt redovisning i VISS, hämtad 2020-08-13) uppnår god kemisk status och god kvantitativ status.

Planförslaget bedöms inte påverka status på vatten- och grundvattenförekomster negativt. Då dagvatten fördröjs lokalt och förutsättningarna för dagvattenhantering inte ändras med en extra våning för bostadsbebyggelse bedöms inte vattenavrinningen till vatten- eller grundvattenförekomster påverkas.

Miljömål

Miljömålet för *God bebyggd miljö* kan påverkas positivt med planförslaget. Planförslaget bedöms bidra till en långsiktigt god hushållning med mark.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan

Visuell miljö och landskapsbild

Till väster gränsar planområdet mot Mellangården Moheda 2:78, till öster mot Ådalsliden, Kronströms handelsträdgård Moheda 2:32 och i söder mot Moheda 2:16. Då byggnaderna har välbevarad karaktär och högt kulturhistoriskt värde är det viktigt att den kommande bebyggelsen anpassas till omgivningens skala och karaktär så att den kan förstärka det historiska sammanhanget.

För utförligare beskrivning av kulturhistoriska värden se Program med riktlinjer för byggnadsutformning, antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-10-22 § 71 på kommunens hemsida www.alvesta.se/Bostad--Miljo/Fysisk-planering/Planeringsunderlag/riktlinjer-for-byggnadsutformning/

Träd och annan vegetation kan komma att påverkas i och med genomförandet av planen. Inga större naturvärden bedöms gå förlorade. Dock anses anpassning av tillkommande bebyggelse till befintlig natur vara en fördel av estetiska skäl.

Bedömning: Genomförandet av planen bedöms ge viss men ej betydande påverkan för visuell miljö och landskapsbild.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen ändring av detaljplanen möjliggör för fler personer att bosätta sig i Moheda vilket skulle medföra positiva konsekvenser.

Bedömning: Genomförandet av planen bedöms kunna positivt påverka ekonomin.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § PBL. Planförslaget sändes ut för samråd under juni-juli månad år 2020 och var utställd för granskning under september-oktober månad år 2020. Berörda har haft möjlighet att lämna synpunkter i samråds- respektive granskningsskedet. Detaljplanen bedöms antas av Samhällsbyggnadsnämnden hösten 2020. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter den tidpunkt då planen antagits.

Genomförandetid

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

Verkan på andra detaljplaner

Vid lagakraftvunnen detaljplan justeras de planbestämmelser i detaljplan M53 som ändringen avser.

Ekonomiska frågor

Kommunen står för framtagandet av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

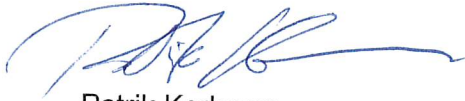
Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet (inom planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Moheda 4:220 Moheda 4:221	Planbestämmelser avseende högsta antal våningar samt typ av bebyggelse ändras. Övriga planbestämmelser består.
Fastighet (utanför planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Moheda 2:32, Moheda 2:16, Moheda 2:78, Moheda 2:82, Moheda 4:206	Höjning av byggrätt från en till två våningar, vilket samstämmer med omkringliggande kvarters skala i en till två våningar. Konsekvenserna av höjning till två våningar på fastigheterna bedöms inte medföra betydande olägenhet.

Medverkande tjänstemän

I samband med upprättande av ändring av detaljplanen har planchef Patrik Karlsson, planarkitekt Agnes J. Årevall, VA-projektledare Mats Fridlund och exploateringsingenjör Fredrik Johansson medverkat.

Alvesta 2020-10-12

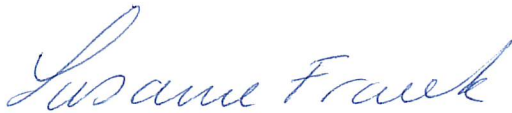


Patrik Karlsson
Planchef



Sarah Henningsson
planarkitekt

***Planförslaget har antagits av Samhällsbyggnadsnämnden
2020-10-27 § 74***



Susanne Frank
Nämndsekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2021-03-12

Skuggstudie

Bilaga 1 till ändring av detaljplan för del av Moheda 4:220 m.fl. i Moheda tätort

Skuggstudien har tagits fram med programmet SketchUp. Syftet är att undersöka den skuggbildning som kan uppstå i samband med uppförande av flerfamiljshus inom planområdet. Byggnaderna i studien är schematiska och har en höjd av 8 meter (två våningar och tak). Skuggstudien har genomförts under vår- och höstdagsjämning (cirka den 20 mars och 23 september) samt sommarsolståndet (cirka den 21 juni).

Skuggstudien visar exempel på hur ny byggnation som följer planens bestämmelser och hur den kan påverka ljusförhållandena i området. Kommunens bedömning är att ny bebyggelse enligt både alternativ 1 och 2 inte påverkar skuggbildning och ljusförhållanden för befintlig bebyggelse nämnvärt under större delen av dygnet och året.

Alternativ 1

Vår- och höstdagsjämning (cirka 20 mars och 23 september)



Figur 1: klockan 09:00



Figur 2: klockan 13:00



Figur 3: klockan 15:00



Figur 4: klockan 17:00

Sommarsolstånd (cirka 21 juni)



Figur 5: klockan 09:00



Figur 5: klockan 13:00



Figur 6: klockan 15:00



Figur 7: klockan 17:00



Figur 8: klockan 19:00

Alternativ 2

Vår- och höstdagsjämning (cirka 20 mars och 23 september)



Figur 9: klockan 09:00



Figur 10: klockan 13:00



Figur 12: klockan 15:00



Figur 13: klockan 17:00

Sommarsolstånd (cirka 21 juni)



Figur 11: klockan 09:00



Figur 12: klockan 13:00



Figur 13: klockan 15:00



Figur: klockan 17:00



Figur 14: klockan 19:00