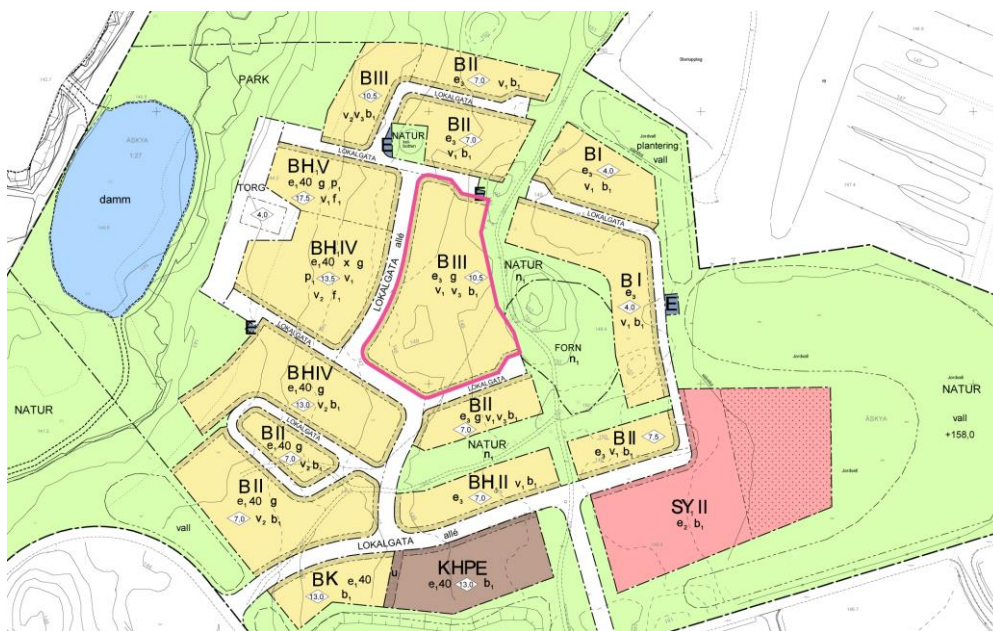




Detaljplan för

## Ängen 15 i Haganäs bostadsområde i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

### PLANBESKRIVNING



Planområdets ungefärliga gräns markerad med rosa linje.

#### HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Samtliga handlingar, förutom fastighetsförteckningen som inte läggs ut på internet, finns även att nå på [www.almhult.se](http://www.almhult.se), under fliken Bygga & bo, Detaljplaner, Pågående detaljplaner.

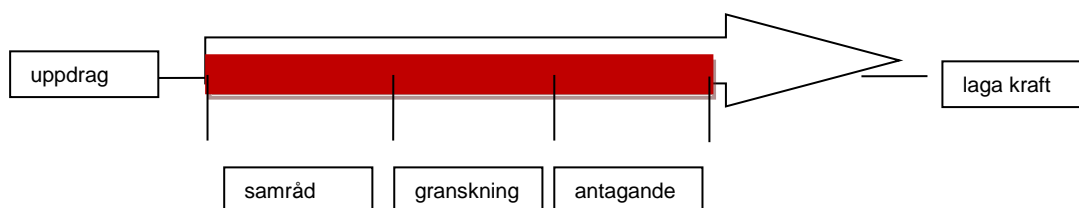
För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.



## PLANPROCESSEN

Planförslaget handläggs med standardförfarande (f.d. enkelt förfarande) i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). Samråd har skett och samrådskretsen hade synpunkter som behövde tillgodoses och synpunkter som inte fullt ut har kunnat tillgodoses. Kommunen har därför låtit detaljplanen granskas under två veckor.

En samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande har sammanställts som redovisar inkomna samrådsyttranden och granskningsyttranden samt förvaltningens svar på dessa. Detaljplanen skickas nu till Miljö- och byggnämnden för antagande.



## INLEDNING

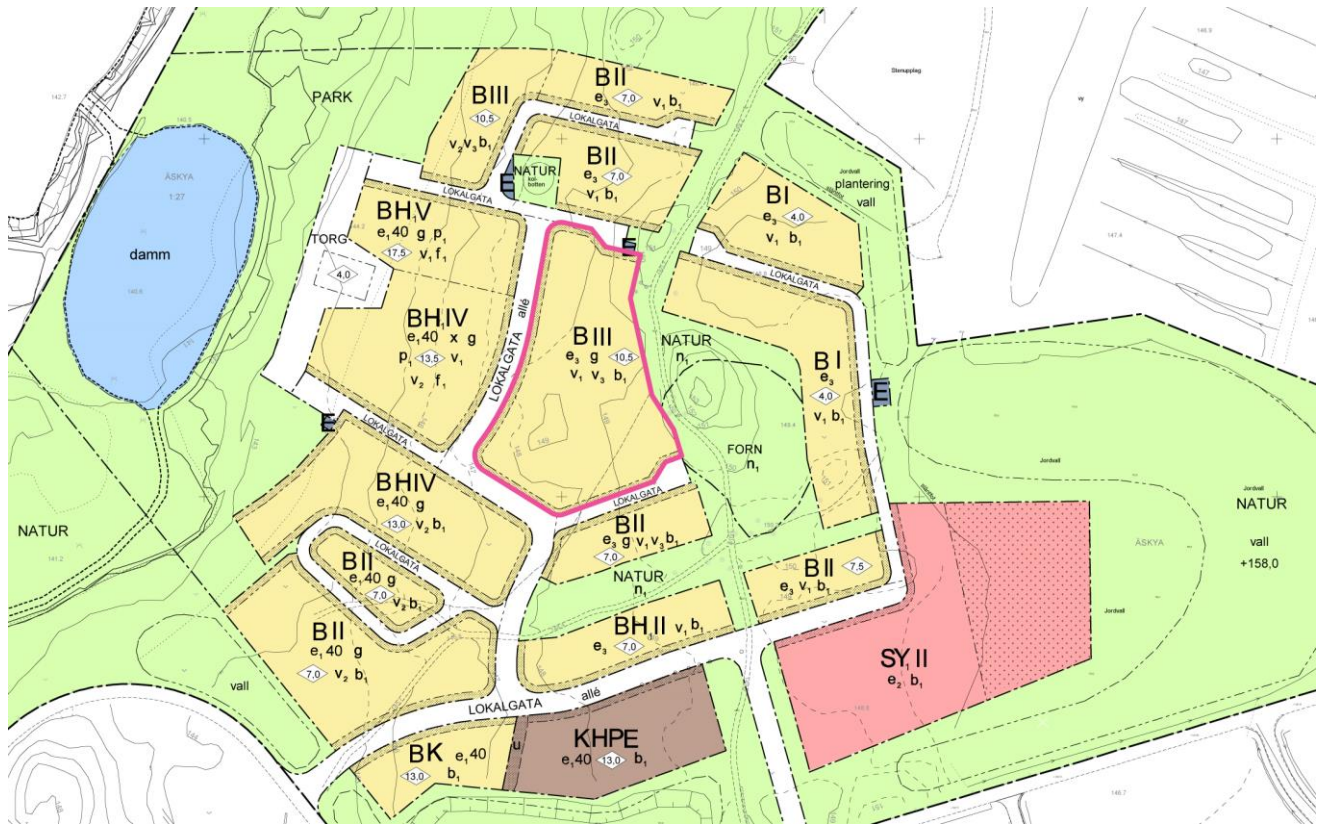
### Bakgrund och syfte

Syftet med planen är att möjliggöra avstyckning av fastigheter för en/två-bostadshus genom att planlägga en lokalgata i planområdet. Bebyggelsen och utformningen av området har redan fått bygglov enligt den gamla detaljplanen och bygglovet har vunnit laga kraft, men en avstyckning av alla tomterna har inte varit möjlig då lokalgatan enligt den gamla detaljplanen ligger på område för bostadsändamål.

Syftet är även att bestämma bebyggelsens omfattning utefter givet bygglov och vad som kan anses lämpligt med tanke på områdets karaktär samt att se över planbestämmelserna inom området så att husen i givet bygglov efter avstyckning inte blir planstridiga

### Planfakta

Planområdet omfattar 11 035 m<sup>2</sup> (1,1 ha) och utgörs av fastigheten Ängen 15. Det gränsar mot lokalgata i alla väderstreck förutom åt öster där det gränsar mot naturmark.



Planområdet markerat med rosa linje på den gamla detaljplanen för området.

### Behovsbedömning miljöpåverkan

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan då den större delen av planområdet har samma användning som innan ändringen av detaljplanen, se behovsbedömning längst bak i detta dokument. Således kommer inte någon miljökonsekvensbedömning att upprättas, utan miljöpåverkan kommer att redovisas inom denna planbeskrivning i enlighet med 4 kap. 33 § första stycket 4, plan- och bygglagen.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktsplaner etc.

Översiktsplan för Älmhults kommun, antagen 2007-11-28 § 156, anger ingen specifik markanvändning för området. I det pågående arbetet med en ny översiktsplan, samrådshandling 2014-12-02, anges markanvändningen inom planområdet som blandad bebyggelse/ bostäder.



## Planprogram

Planområdet ryms inom *Planprogram för Haganäsområdet* från 2010. I planprogrammet anges att avsikten med bostadsområdet är att ge förutsättningar för attraktiva bostäder vid vatten. Skisserna visar ett bostadsområde som är placerat kring en central dagvattendamm och en myr med spänger, fågeltorn osv. Det ska vara lätt att gå, cykla och åka kollektivt samt att röra sig i den intilliggande naturen. Även den bostadsnära naturen är viktig och kommunen avser dels att ta vara på befintliga grönytor och dels skapa nya användbara och lockande grönytor. Befintlig natur bör sparas och få lov att gå ända in på de nya husknutarna. Äldre träd bör sparas så långt det är möjligt och fornlämningar bör lyftas fram för att ge den nya stadsdelen en historisk förankring. Planprogrammet anger också att dagvattnet ska tas omhand genom exempelvis dammar, parkeringsytor med genomsläppliga material, gröna tak m.m. Till planprogrammet hör dels en behovsbedömning och dels en miljökonsekvensbedömning.

## Gällande detaljplaner

Hela planområdet ligger inom detaljplan D 172 Haganäs Bostadsområde (laga kraft 2014-03-27). Detaljplanen har fortfarande genomförandetid kvar då den antogs 2014-03-24 och har en genomförandetid på 10 år.

Detaljplan D 172 anger användningen bostad för huvuddelen av området. I den gamla detaljplanen är antalet våningar bestämt till maximalt tre, byggrätten är på 30% vid friliggande hus (40% vid sammanbyggda hus och 50% vid radhus), byggnadshöjden är 10,5 och byggnad ska placeras minst 4,0 meter från granntomt. Komplementbyggnader får dock uppföras 2 meter ifrån fastighetsgräns och får vara maximalt 3 meter höga. Utöver detta finns bland annat placeringsbestämmelser för balkonger och utstickande delar på fasader mot gator samt en bestämmelse om att gemensamhetsanläggningar ska omgärdas av häck eller plank.

Marken ska även vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och i planbeskrivningen anges att detta är för exempelvis parkering och sophantering, varav det senare kommer att ske gemensamt i så kallade djupbehållare, dvs behållare under mark som syns med ett uppstickande nedkast.

## Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden beslutade 2015-12-07 att ge miljö- och byggförvaltningen ett detaljplaneuppdrag för att göra en detaljplan där en lokalgata kan ledas in mellan kommande tomter och där inget av husen hamnar i planstridigt utgångsläge vid nya bygglov (vilket utgör hinder för nya bygglov) samt en plan där bebyggelsen regleras så att byggrätten blir rättvist fördelad och att detaljplanen i övrigt blir anpassad efter det bygglov som getts.

Miljö- och byggnämnden beslutade även att planen bör handläggas med standardförfarande i enlighet 5 kap 6 §. Planförslaget kan därefter skickas ut på samråd till berörda myndigheter och personer enligt 5 kap 6 § PBL och antas av miljö- och byggnämnden i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen (PBL).



## OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna har redovisats i tidigare detaljplanearbete och planändringarna bedöms inte medföra ett behov av ytterligare utredningar.

### Natur- och kulturmiljö

Marken inom planområdet är redan detaljplanelagd år 2013 som bostadsområde och är idag schaktad för att förbereda byggnation av bostäder. Därmed har området låga naturvärden.

### Teknisk försörjning

Fjärrvärmenätet är utbyggt för att bebyggelsen i området ska kunna anslutas. El- och VA-nät är redan utbyggt inom området. I närheten av planområdet finns även distributionsledningar för natur- och biogas.

### Riksintresse och strandskydd

Området är inte föremål för vare sig strandskydd eller andra riksintressen.

### Gator, trafik och buller

Trafiken runt området är främst lokaltrafik inom Haganäs bostadsområde och antalet och typen av fordon runt planområdet har inte ändrats sedan tidigare (2013) detaljplan gjordes.



## PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelseområde

Eftersom kommunen ska bygga ut lokalgata och för att bostadstomter ska kunna styckas av måste detaljplanen ändras. Planområdet planläggs som ett bostadsområde för enbostadshus med en lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Egenskapsbestämmelserna för alla tre områden med kvartersmark är likadana. Byggrätten blir 45% i byggnadsarea. Antalet våningar begränsas till två och byggnadshöjden sätts till 7,6 meter, vilket är en vanlig höjdbegränsning i detaljplaner med två våningar inom kommunen.

Då Hagaboområdet är en värdefull miljö för Älmhult och fastigheterna i och med planändringen får möjlighet att bebyggas till 45% läggs en administrativ bestämmelse till om att man måste söka bygglov för så kallade Attefalls-hus.

I stället för att ange minsta avstånd till fastighetsgräns för byggnader, som i den gamla detaljplanen D 172, läggs inom kvartersmarken ett fält med prickmark mot allmän platsmark, detta motsvarar den förra detaljplanens avstånd på 4 meter, utom mot områdets egna lokalgata där det är 3 meter brett samt i planområdets nordöstra del där tomterna är smalare och prickmarken därför är 3 meter bred. För de två tomterna i mitten av planområdet som omgärdas av lokalgata anpassas prickmarken mot planteringen så att den är två meter bred.

Den gamla detaljplanen angav att byggnad skulle placeras minst 4 meter från granntomt och att komplementbyggnad skulle placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelse utgår då området kommer att bebyggas som ett grupphusområde med carport och förråd i tomtgräns samt sammanbyggda med huvudbyggnad (varvid de kommer att utgöra en del av huvudbyggnaden)

För att undvika att man bygger till byggnader i två våningar på någon sida av en tomtgräns så att grannen blir lidande genom skuggning och insyn samt att områdets karaktär blir lidande läggs ett fält av korsprickad mark mellan tomter. Den korsprickade marken får enbart bebyggas med byggnader och byggnadsdelar som har en högsta nockhöjd av 4,5 meter. Tillbyggnader i form av exempelvis carportar får alltså ha en högsta nockhöjd av 4,5 meter. Om husen sammanbyggs över tomtgräns uppstår dock inte samma problem med att bygga i två våningar vid tomtgränsen som nämnts tidigare och därför gäller inte bortprickningen med korspricksbestämmelsen om man bygger ihop husen i exempelvis par- eller radhus.

Eftersom det redan givits ett bygglov och husens placering är bestämd har den korsprickade marken anpassats efter detta snarare än efter att ha samma utbredning på båda sidor om en föreslagen fastighetsgräns (som ju inte är bindande). De flesta tomter får dock en meter korsprickad mark utefter ena tomtgränsen och tre meter utefter den andra, men där det har varit möjligt med hänsyn till givet bygglov har två meter lagts på vardera sida om samma tomtgräns.

Precis som i tidigare detaljplan sätts högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader till 3,0 meter. Byggnadsdelar som är sammanbyggda med huvudbyggnad räknas som del av denna och inte komplementbyggnad.



Endast källarlösa hus får uppföras då det är högt grundvatten och denna bestämmelse även fanns i föregående detaljplan (D 172).

### Gator, trafik och buller

Trafiken till och från planområdet bedöms vara likvärdig den som kan alstras med gällande detaljplan med hänsyn till byggrätten och typ av bostadshus som är tillåten. Den nya lokalgatan serverar enbart trafik till boende inom planområdet och kan med tanke på sitt läge, bredd och dragning inte förväntas bli någon genomfartsgata.

### Ledningar

Inom planområdet finns inga kända ledningar. Det finns avtalsservitut som belastar fastigheten, men ledningarna är flyttade och servitutet ska upphävas snarast. Kraftledningar, kablar och kabelskåp läggs förslagsvis i gatumark. För samplanering och ytterligare information om E.ON elnäts ledningar ska E.ON Elnät Sverige AB kontaktas. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som begär att de ska flyttas.

Då anslutningspunkter för VA och spillvatten behöver ordnas till de tänkta fastigheterna läggs ett u-område i planområdets södra del. I övrigt går ledningarna i lokalgata.

### Natur och rekreation

Påverkas inte av planändringen.

### Parkering

Gällande parkeringsnorm för Älmhults kommun ska tillämpas vid bygglovsprövning för nybyggnad, ombyggnad och ändrad användning. Den i dagsläget senast beslutade normen är daterad 2011-09-13.

Parkering ska främst ske på den egna tomten. Carport eller garage kan utgöra en av de två parkeringsplatser som parkeringsnormen sätter som krav.

### Geotekniska förhållanden

Området ligger inom låg- och normalriskområde för radon.

### Dagvattenhantering

Enligt gällande plan finns inga krav på dagvattenfördröjning, utan dagvattnet leds istället direkt ut i dagvattendammen för Haganäs bostadsområde. En beräkning gjordes i sammanband med förra detaljplanen (D 172) på hur stora vattenytor som är möjliga att skapa i området. Slutsatsen är att vattenmängderna är begränsade och att dammen inte kan vara allt för stor. För att ändå få dammen så stor som möjligt är det lämpligt att i detta bostadsområde inte fördröja vattnet på de enskilda fastigheterna utan att istället leda dagvattnet direkt till dammen.



Dagvattnet från planområdet kommer att generera ett högre flöde med den ökade byggrätten som planändringen medför. Detta kommer inte att medföra olägenhet då dimensioneringen av hela systemet tar höjd för beräknade volymer. Dagvattnet släpps till kommunens egna dagvattensystem med 3 stycken utjämningsdammar före utsläpp till Möckeln.

### Miljökvalitetsnormer

De miljökvalitetsnormer som finns för yt- och grundvatten ska beaktas vid planering av ny bebyggelse. Bebyggelse bör inte ske om det innebär att miljökvalitetsnormen påverkas negativt.

Då detaljplaneplanändringen är av mindre karaktär och den inte bedöms generera mer trafik eller annan påverkan anses att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka miljökvalitetsnormerna negativt på ett betydande sätt. Inom fastigheten finns inga kända markföroreningar enligt länsstyrelsens karta 2012-10-09.

### Risk- och skyddshänsyn

Planområdet är i befintlig detaljplan anpassat i sin utbredning till omgivande verksamheter och inga ytterligare åtgärder med hänsyn till risk var nödvändiga i området. Planändringen medför inga nya risker och föranleder inte några åtgärder med hänsyn till risk.

### Sammanfattning av konsekvenser

Byggandeshöjden sänks från 10,5 meter till 7,6 meter och tillåtet antal våningar minskar från tre till två. En lokalgata som enbart försörjer bostäderna inom planområdet tillkommer och trafiken inom Haganäs bostadsområde ökar inte av denna ändring. Slutligen kan sägas att detaljplanen skraddarsys efter redan givet bygglov (som var planenligt enligt tidigare detaljplan) och att detaljplanen därför inte medger något avseende bebyggelsens utformning än vad som redan är beslutat.

## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar för genomförandet/ utbyggnaden av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Respektive exploatör ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark.

Kommunen ansvarar genom tekniska förvaltningen för att tillsammans med exploatör samordna frågor om markköp, fastighetsbildning, ledningsrätter och avtal.

### Tekniska genomförandefrågor





Räddningstjänstens tillgänglighet till området överskrider 10 minuter, vilket gör att utrymning måste kunna ske på egen hand. Maximalt avstånd från biluppställningsplats till hus är 50 m.

Planområdet berör delvis fornlämning 200:1 i Stenbrohults socken, ett område med fossil åkermark. Länsstyrelsen har i beslut daterat 2011-03-31, ärendenummer 431-769-11, medgett tillstånd till ingrepp i fornlämningen utan krav på arkeologiska undersökningar. Detta innebär att det från fornlämningssynpunkt inte finns några hinder att genomföra exploateringen men om fornlämningar påträffas under pågående arbete ska arbetet stoppas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 10 § kulturmiljölagen.

### Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelningsbestämmelser.

Den del av nuvarande Ängen 15 som blir lokalgata kommer att regleras över till Äskya 1:27. Fastighetsreglering bekostas av exploatör. Kommunen avser äga och förvalta allmän platsmark inom planområdet. Utbyggnad av lokalgata ansvarar dock exploatören för och kommunen tar över denna när den är färdigställd.



Konsekvenser / Part	Kommunen	Ången 15 (Exploatör/ bolaget)	Fastigheter inom kvartersmark	Åskya 1:27
Organisatoriska	Får rätt att använda ett område som lokalgata.		Får rätt att uppföra bostadsbyggnader enligt detaljplanens bestämmelser. Får möjlighet att stycka av fastigheter som blir tillgängliga via lokalgatan.	.
Fastighetsrättsliga	Mark som är allmän platsmark regleras så att den tillhör Åskya 1:27.	Fastighetsreglering kommer att ske så att mark från Ången 15 förs över till Åskya 1:27.	Ledningsrätt kan komma att bildas på u-området (prickmark markerat med u). På u-området får inte några åtgärder göras som begränsar tillgängligheten för de underjordiska ledningarna.	
Ekonomiska	Står för skötsel och drift av lokalgata.	Bekostar fastighetsreglering inom planområdet.  Bekostar uppförandet av lokalgata.		
Tekniska	Sköter drift av lokalgata.	Anlägger lokalgata.		-



## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Medverkande tjänstemän

Peter Hultin

Henrik Johansson

Planarkitekt

Stadsarkitekt

***Antagen av miljö- och byggnämnden 2016-04-04, § 28***

***LAGA KRAFT 2016-05-04***