



GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för

del av fastigheten SÄNNABÖKE 1:158
i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING



Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser och Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Naturvärdesinventering
- Fastighetsförteckning; finns att få på Miljö- och byggförvaltningen

Samtliga handlingar, förutom fastighetsförteckningen, finns även att nå på www.almhult.se under fliken Bygga & bo, Detaljplaner, Pågående detaljplaner.

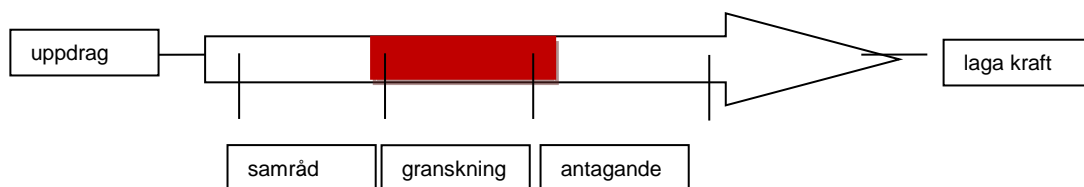
För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.



PLANPROCESSEN

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Granskningskedet innebär att planen, efter att den bearbetats utifrån information och synpunkter som inkommit vid samrådet, ska finnas tillgänglig för granskning inför antagandet (5 kap 18§ PBL). Granskningen är en möjlighet för berörda intressenter att lämna synpunkter på kommunens bearbetade förslag.



UPPDRAG

Miljö- och byggförvaltningen ansökte den 2014-02-24 om detaljplan för fastigheten Sånnaböke 1:158 med begäran om planuppdrag. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2014-08-05, enligt § 90, att ge Miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

Miljö- och byggnämnden gav den 2016-11-14 §85 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att samråda förslaget. Detaljplanen var ute på samråd under tiden 2016-12-16 och 2017-01-20. Den 2018-06-18 §53 fick förvaltningen i uppdrag att granska förslaget.

BAKGRUND OCH SYFTE

Syftet med planen är att göra det möjligt att komplettera befintliga bebyggelsen längs Norra gamla vägen med fler bostäder. Vidare ska detaljplanen säkerställa att den nya bebyggelsen passar in i den befintliga, historiska miljön och att viktiga element såsom stenmurar bevaras.

PLANFAKTA

Planområdet ligger längs Norra gamla vägen, cirka 3 km norr om Älmhults centrum. Planområdet är ca 6000 m² och utgör en del av fastigheten Sånnaböke 1:158 och är privatägd. I väster begränsas planområdet av Norra gamla vägen, i norr och söder av befintliga bostadsfastigheter och i öster av före detta jordbruksmark. Planområdet består av ohävdad jordbruksmark med enstaka träd.



BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Graden av miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska nödvändiga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Planen bedöms dock medföra viss negativ påverkan på naturmiljön varför en naturvärdesinventering har gjorts och utgjort beslutsunderlag till olika ställningstaganden.

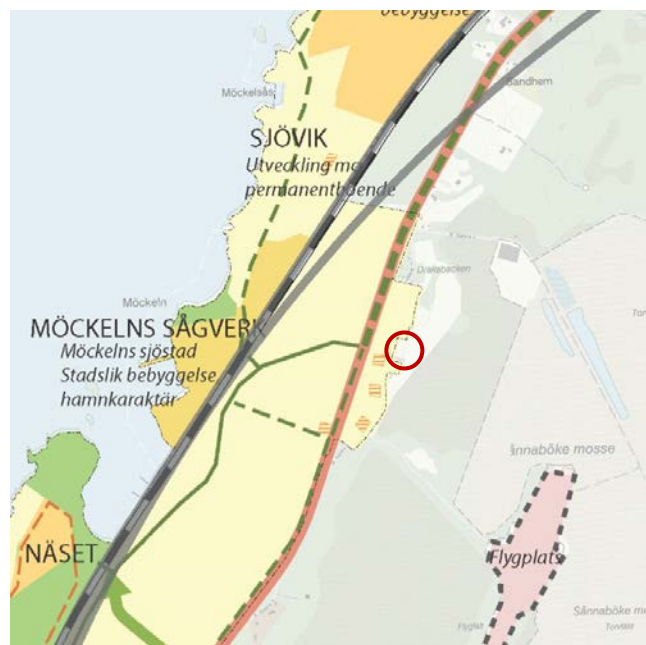
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger i ytterkanten av Riksintresse för friluftsliv- *Möckeln-området*.

ÖVERSIKTSPLANER

Planområdet ligger i direkt anslutning till område som i gällande översiktsplan (antagen 2016-09-26) är markerat som blandad bebyggelse med oförändrad användning inklusive mindre förtätningar. Planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.



GÄLLANDE DETALJPLANER

Större delen av planområdet är inte tidigare planlagt. En begränsad del av planområdet ingår i detaljplan D 113, Norra gamla vägen, som vann laga kraft 2003-07-21 och har en genomförandetid till 2018-07-21. Den del av detaljplan D113, som berörs är ett cirka sex meter brett naturområde längs Norra gamla vägen. Området har bestämmelsen NATUR.



FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET I DAG

Planområdet utgörs i dag av ohävdad jordbruksmark med enstaka träd.

Planområdet ligger vid Norra gamla vägen som utgör en del av den ursprungliga landsvägen mellan Älmhult och Stenbrohult och sägs härstamma från 1600-talet. Vägen är en smal grusväg som omgärdas av stenvägar, vägräcken, brostenar samt stora lövträd. Längs vägen ligger villor. Miljön utmed vägen är av stor betydelse för området och det är viktigt att den bevaras. I planområdet och öster om planområdet är landskapet öppet och sluttar ner mot skog och Sånnaböke mosse. Norr om planområdet finns höjdparter med vackra lövträdsbestånd (Drakabacken).



Planområdets lokalisering och ungefärliga utbredning markerad med röd ring



BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Bebyggelsen i planområdets närhet, längs Norra gamla vägen, består av friliggande, relativt stora enfamiljshus på stora tomter. Tomtstorlekarna varierar mellan 1000 och 4000 kvm. Husen är 1-2 våningar höga och med fasader i trä. Taken är sadeltak eller mansardtak i rött tegel eller plåt som oftast är svart eller silverfärgad. Husen ligger indragna från gatan och tomterna är avgränsade med stenvmur eller staket och trädrad mot gatan.

TOPOGRAFI, LANDSKAP OCH VEGETATION

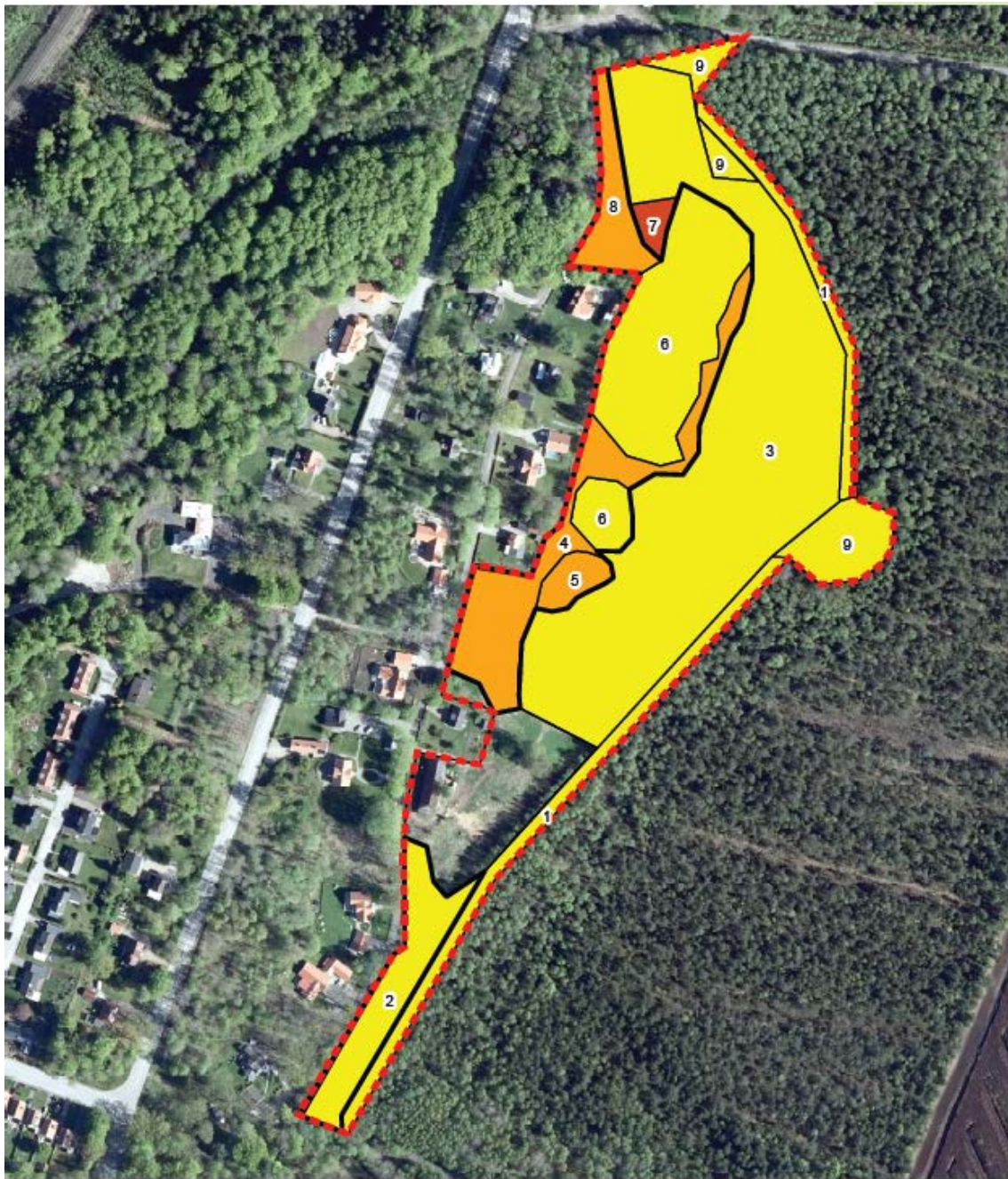
Planområdet utgörs av ohävdad jordbruksmark och enstaka träd.

Marken i planområdet är sluttande med en nivåskillnad inom planområdet på cirka 4 meter, cirka 5 % lutning, från Norra gamla vägen och österut. Från planområdet har man utblick, över den öppna, före detta åkermarken som sluttar ner mot ett dike och en skog.

I planarbetet har en naturvärdesinventering av hela fastigheten Sånaböke 1:158 genomförts för att beskriva och bedöma naturvärdena på platsen (*Inventering och bedömning av naturvärde Drakabacken. Enetjärn natur AB, 2015-09-03*). Naturvärdet har bedömts utifrån artförekomst och biotopvärde i de fyra naturvärdesklasser (1, 2, 3 och 4) samt lågt naturvärde:

- Naturvärdesklass 1 Högsta naturvärde – störst positiv betydelse för biologisk mångfald
- Naturvärdesklass 2 Högt naturvärde – stor positiv betydelse för biologisk mångfald
- Naturvärdesklass 3 Påtagligt naturvärde – påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald
- Naturvärdesklass 4 Visst naturvärde – viss positiv betydelse för biologisk mångfald
- Lågt naturvärde – ingen eller ringa positiv betydelse för biologisk mångfald

Planområdet berör område med naturvärde 4 (inventeringsområde 3, se karta på nästa sida) och område med naturvärde 3 (inventeringsområde 4 och 5, se karta på nästa sida) Vad gäller inventeringsområde 3 består området av övergiven åkermark och är relativt artfattigt, men området tillför en variation i landskapet och bidrar därigenom positivt. Vad gäller naturvärdena inom område 4 kommer de att försämrats på sikt om inget görs (skötsel eller dylikt). Det kommer även att ske en försämring inom område 5, men den kommer att ske långsammare. För att bevara naturvärdena i område 5, bör de grövsta träden sparas.



Inventeringsområde



Landskapsobjekt



2 Högt naturvärde



3 Påtagligt naturvärde



4 Visst naturvärde



Lågt naturvärde

0 45 90 180 Meter



Identifierade naturvärdesobjekt på fastigheten 1:158



Geotekniska förhållanden

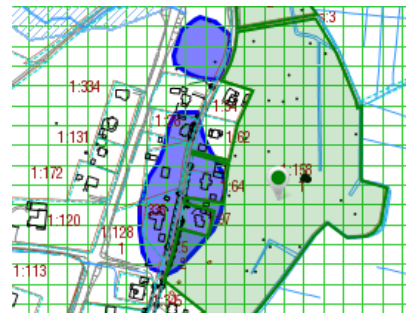
Berggrunden består av gnejs. Jordarten är till största del morän, men inom området förekommer även relativt mäktiga organiska sediment av torv. Inom planarbetet har en sticksondering genomförts för att fastställa torvens utbredning och djup. Sticksonderingen visar att torvens mäktighet är som störst i de östra delarna, men att enstaka större mäktigheter förekommer även centralt i planområdet.

Torven har dålig bärighet och grundläggning av vägar och byggnader rekommenderas att utföras på utskiftade massor av friktionsmaterial. För övrig tomt-/kvartermark (mark utan laster) bedöms det inte förekomma något behov av utskiftning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger i anslutning till Norra gamla vägen, som är relativt välbevarad med stenvmurar och vackra lövträd som delvis bildar en allé. Miljön utmed vägen är av stor betydelse för området och det är viktigt att den kan bevaras. Planområdet omfattar inte själva vägen, men dock mark intill vägen med stenvmurar och träd.

I den nordvästra delen av planområdet finns ett känt fornminne; Bytomt/gårdstomt Stenbrohult 228:1. Lämning efter mantalssatt bebyggelse. Sånaböke tomt, enligt karta från 1850-51. Antikvarisk bedömning, enligt riksantikvarieämbetets Fornsök: Bevakningsobjekt (Används främst i de fall där lämningens status inte kunnat avgöras vid okulär besiktning, utan måste utredas vidare). Större delen av fornminnet ligger nordväst om planområdet under befintlig villabebyggelse.



Ett fornminne finns i planområdets nordvästra del (blåmarkerat område)

Inom planområdet kan det finnas rester dolt under mark efter medeltida eller historisk bebyggelse i form av kulturlager. Skulle en förmodad forn lämning eller ett fornfynd upptäckas under pågående arbetsinsatser ska arbetet avstanna och Länsstyrelsen underrättas enligt kulturmiljölagens 2 kap § 10 (1988:950, KLM).

TRAFIK

Planområdet ligger i anslutning till Norra gamla vägen, som är en grusad lokalgata med begränsad trafik. Norra gamla vägen har inga separata gång- eller cykelvägar. Norra gamla vägen ansluter i norr och söder till Växjövägen.

Fågelvägen till Växjövägen är det ca 80 meter från planområdet. Växjövägen trafikeras av 2720 fordon per dygn (år 2008), inklusive tung trafik. Prognosen för 2020 är 3200 fordon per dygn.



Buller från vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalentljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnad.

NÄRLIGGANDE VERKSAMHETER

Öster om planområdet pågår torvbrytningsverksamhet. Tillstånd finns att bryta torv med en maximal årlig produktion på 65 000 m³f torv/år. Bullervärden från verksamheten ska följa Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller. Vid bostadshus utomhus får därför inte de ekvivalenta ljudnivåerna överskrida följande värden:

Dagtid, måndag- fredag, kl 07-18	50 dB(A)
Nattetid 22-07	40 dB(A)
Övrig tid	45 dB(A)

Buller uppkommer från verksamhetens transportfordon samt vid lastning och avlastning. Avstånd till närmaste befintliga bostadshus från torvtäkten är 250 meter . Miljö- och byggnämnden bedömer i sitt föreläggande från 2013-09-02, om försiktighetsmått på grund av anmälan om pågående torvrivning på fastigheten Sännaböke 1:47, att det i dagsläget inte krävs några ytterligare bullerdämpande åtgärder.

Torvtäkten kan generera såväl buller som damm vid full drift. Detta kan vara extra känsligt under torra sommarkvar, tåktverksamheten avstannar inte under sommaresemestern tvärtom är det ofta högsäsong inom branschen. 250 meter från en torvtäkt är det normalt inga problem att bygga bostäder då ljud/buller från verksamheten vanligen inte ens är mätbart på det avståndet, dock kan det vara hörbart. Normalt sett är inte heller damm ett problem men vid extrem torka och hård vind kan problem uppstå. Därför bör placeringen av såväl hus som uteplatser i anslutning till husen placeras med detta i åtanke. Området runt om planområdet är redan utbyggt som bostadsområde därför läggs inga särskilda planbestämmelser, utan det är upp till varje byggherre att placera hus och uteplatser efter givna förutsättningar.

Planområdet ligger ca 700 meter från Älmhults flygplats som är en enskild flygplats som drivs av Älmhults flygklubb. Buller från flygplats bör, enligt förordningen om trafikbuller 2015:216, inte överstiga 70 dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. I en anmälan till miljö- och byggförvaltningen har flygklubben redovisat bullerberäkningar. Enligt dessa blir vid normal flygning kring fältet den maximala ljudnivån utomhus vid den närmsta bebyggelsen väster om fältet ca 67 dBA.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

El och kommunalt vatten och avlopp finns i Norra gamla vägen. Inga ledningar för dagvatten finns.



KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE

Från planområdet är det 3 kilometer till Älmhults centrum, 2,5 kilometer till skola, 1,5 kilometer till förskola, 800 meter till Möckelns badstrand och båtplats.

PLANFÖRSLAGET

STRUKTUR

Planen möjliggör fem nya bostäder längs Norra gamla vägen. Den nya bebyggelsen föreslås ligga i grupp runt en gemensam väg som ligger vinkelrätt från Norra Gamla Vägen. På detta sätt utnyttjas befintlig infrastruktur i Norra gamla vägen samtidigt som fler tomter, än de två som får plats längs befintlig väg, kan byggas.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör byggande av fem fristående villor med en maximal byggnadshöjd om 5,8 meter. I östra delen sluttar terrängen och det finns möjlighet att uppföra suterränghus. Om suterränghus uppförs får byggnadshöjd uppgå till 7.6 m och vind får inte inredas.

Ny bebyggelse bör utformas med de äldre, välbevarade eller hänsynsfullt renoverade, husen längs Norra gamla vägen som förebild. Takutformningen bidrar till områdets stads- och landskapsbild och moderna taktyper skulle bryta mot områdets karaktär. En bestämmelse om att takutformning ska vara sadel- eller mansardtak läggs därför till.

Inom fastigheten tillåts en byggnadsarea i procent av fastighetsarea vara max 35 procent. Komplementbyggnads nockhöjd får uppgå till 3 m inom gemensamhetsanläggning och inom övriga planområdet får byggnadshöjd för komplementbyggnad uppgå till 3 m.

LANDSKAP OCH VEGETATION

Natur och landskapsbild

Plangränsen ligger i befintlig fastighetsgräns intill Norra gamla vägen. Den 6 meters kommunägda remsa som i gällande detaljplan *D 113, Norra gamla vägen* är reglerad till Natur föreslås nu från norr till söder övergå till bostadsändamål med prickmark (mark som inte får förses med byggnad)



Illustrationsskiss på möjlig utformning av området



Uppfyllnad av mark för nya villatomter krävs till högre nivåer än dagens. Uppfyllnad kräver slänter. Det är viktigt att slänterna blir relativt flacka och att rörelsen i omkringliggande landskap behålls. Slänten kan byggas upp genom att det översta jordlagret på ången tas om hand och läggs överst på slänten. Befintliga arter är sådana som trivs i vägkanter och vägrenar och borde därmed kunna etablera sig på slänten.

Planområdet berör en åkerholme i nordöst, en stenvägg i väster och träd längs med denna stenvägg. Den bit av stenväggen som fortfarande är intakt skyddas i planen så att den inte får rivas eller förvanskas. En dialog pågår med Länsstyrelsen om träden kan anses vara en del av en allé eller inte samt om biotopskyddsdispens ska sökas för dessa och stenväggen. Ingrepp i åkerholmen kräver biotopskyddsdispens, vilket exploatören kommer att söka.

Rekreation och lek

I närområdet finns stora möjligheter för lek och rekreation. Omgivningarna inbjuder till promenader och i naturområdet i anslutning till planområdet finns fin natur och lekmiljöer. Möjlighet finns att i framtiden anlägga en gångstig från planområdets gata ner över den öppna marken för att skapa trevliga promenadstråk. Det är ca 800 meter till Möckelns badstrand och båtplats från planområdet.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

I planområdet planeras inga separata gång- och cykelvägar. Inte heller Norra gamla vägen har gång- eller cykelväg, däremot förbinder en gång- och cykelväg Norra gamla vägen och planområdet med Växjövägen som ligger cirka 80 meter från planområdet.

Kollektivtrafik

På Växjövägen, cirka 500 meter från planområdet, finns busshållplats som trafikeras av buss 123 (Älmhult- Växjö) och buss 157 (Älmhult- Ljungby). Både buss 123 och 157 går främst under pendlingstid och enstaka tillfällen under dagtid.

Biltrafik

De nya tomterna angörs från ny gemensam väg med infart från Norra gamla vägen. För att säkerställa infarten och plats för sophantering föreslås en gemensamhetsanläggning för dessa ändamål.

Parkering

Parkering ska ske på den egna tomten.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Byggnaderna kan anslutas till befintligt kommunalt Va-nät i Norra gamla vägen.

Dagvattenhantering

Allt dagvatten från hus och tomtmark skall omhändertas och avledas till ytor inom tomtmark. Det är viktigt att markplaneringen ordnas så att det blir fall från hus och hårdgjorda ytor mot gräsmattor och planteringar. Plan för dagvattenhanteringen skall redovisas i bygglovsansökan. Dagvatten kan ledas till den damm som exploatören kommer att anlägga i anslutning till planområdet. Kommunen kommer inte att bygga ut några ledningar för dagvatten.

Avfallshantering

Avfallshantering och avfallstransporter ska ske i samråd med kommunen. Gemensam yta för sophantering för de tillkommande hushållen föreslås vid Norra gamla vägen. Upphämtning av sorterat avfall sker från Norra gamla vägen. Ytan för sophantering säkras med gemensamhetsanläggning.

El

Byggnaderna beräknas anslutas till befintliga el-nät.

Värme

I närområdet finns inte utbyggd fjärrvärme. Uppvärmning av hus behöver ske med enskild uppvärmningsanläggning.

EKONOMISKA OCH SOCIALA KONSEKVENSER

Området vid Norra gamla vägen är på många sätt attraktivt. Det är ett lugnt, bra läge med 1,5 km till förskola, 2,5 km till skola och 3 km till centrum. 800 meter till Möckelns badstrand och båtplats och vacker lövskog inpå knuten i en kulturhistoriskt rik miljö. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna.

MILJÖKONSEKVENSER

RISKHÄNSYN

Inga åtgärder med hänsyn till risker är nödvändiga i området.

NATURMILJÖ- OCH LANDSKAPSBILD



Förslaget möjliggör boende i naturskön miljö med begränsat intrång i naturvärde. Enligt genomförd naturvärdesinventering är befintliga naturvärden knutna till en skötsel av området som idag inte sker.

Inga av de grova träd som bör sparas för att bevara naturvärdena i område 5 finns inom planområdet.

Planområdet ligger i ytterkanten av Riksintresse för friluftsliv- *Möckeln-området*. Möckelnområdet är en sjö-skogs-odlingsbygd med den för den sydsmländska sjöslätten ovanligt stor variation av natur och kulturtyper, som ger utsökta tillfällen till positiva upplevelser, natur och kulturstudier, båtsport, kanotning, bad och fritidsfiske. Planområdet bedöms inte innehålla de för friluftsliv utpekade intressena. Föreslagen plan kan på sikt öka möjlighet för rörligt friluftsliv om en stig anläggs som en förlängning av gatan och öster om planområdet ner längs diken i naturmarken. Syftet med riksintresset bedöms inte påverkas negativt.

KULTURMILJÖ

Arkeologi

Bytomt/gårdstomt Stenbrohult 228:1 ligger i västra delen av planområdet, men det är endast en bråkdel som berörs och övriga delar är redan exploaterade/bebyggda med villabebyggelse och gata.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids inte i Älmhults kommun. Planen anses inte medföra så stora mängder ökad trafik att detta påverkas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Status och miljöproblem	
Ekologisk status	Måttlig
Kemisk status	Uppnår ej god
Kemisk status (exklusive kvicksilver)	God
Försurning	Ja God status (enligt uppmätta värden)
Övergödning	Nej
Miljögifter	Ja



De miljö kvalitetsnormer som finns för yt- och grundvatten ska beaktas vid planering av ny bebyggelse.

Miljögifter (exklusive kvicksilver)	Nej
Tungmetaller	Risk för halter av bly över gränsvärdet

Bebyggelse bör inte ske om det innebär att miljö kvalitetsnormen påverkas negativt.

Dagvatten från planområdet rinner så småningom ut i sjön Möckeln, efter att ha fördröjts på tomten.

Tabellen visar Möckelns status och de miljöproblem som finns (VISS).

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka sjön Möckeln negativt.

Radon

Planområdet är ett låg- normalriskområde vad gäller radon.

Markföroreningar

Inom fastigheten finns inga kända markföroreningar. Planområdet är före detta jordbruksmark.

Buller

Planen möjliggör byggande av fem villor. Trafiken i området kommer att öka, men ökningen bedöms inte bli så stor att trafiksäkerhet och bullersituation påverkas negativt. Inte heller är planområdet bullerstört.

Ljudnivån i planområdet bedöms denna inte överskrida riktvärden för trafikbuller.

De nya bostäderna, enligt planförslaget, är placerade längre ifrån de delar av torvverksamheten som genererar buller än befintliga hus. Ljudnivån i planområdet bedöms ligga under de nivåer som Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller ger.

Till konsekvenser: Enligt bullerberäkningar utförda av Älmhults flygklubb blir vid normal flygning kring fältet den maximala ljudnivån utomhus vid den närmsta bebyggelsen väster om fältet ca 67 dBA. Bullernivåer enligt trafikbullerförordningen 2015:216 bedöms inte överskridas.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR



Exploatören ansvarar för utbyggnaden detaljplanen och ansvarar för att samordna frågor om fastighetsbildning, ledningsrätter och avtal.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Vid byggnation kan en kompletterande geoteknisk undersökning komma att krävas för att kartlägga torvens egenskaper samt dess utbredning såväl horisontellt som vertikalt, så att det går att fastställa hur mycket som behöver utskiftas.

Plan för dagvattenhanteringen skall redovisas i bygglovsansökan.

Räddningstjänstens insatstid till området överstiger 10 minuter varför utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten.

Om arkeologiska fynd påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (KML) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Kostnaden för utarbetandet av detaljplanen regleras i taxa för miljö- och byggnämndens verksamhet, antagen av kommunfullmäktige 2011-06-27, § 86.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Planens genomförande förutsätter fastighetsregleringar, vilket bekostas av exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelingsbestämmelser.

Planområdet utgör en del av fastigheten Sånnaböke 1:158.

Exploatören planerar att uppföra fem hus för uthyrning. För att ge möjlighet till avstyckning till nya enheter inom området säkerställs ett område för gemensamhetsanläggning för väg och sopsortering.

Exploatören hanterar ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten samt bekostar fastighetsbildning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR



Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN JUNI 2018

Henrik Johansson
Stadsarkitekt

Johanna Kihlström
planarkitekt