

# ANTAGANDEHANDLING - NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

## Del av kv Maskrosen

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län



Skala 1:20 000

plankarta  
planbeskrivning  
genomförandebeskrivning  
utlåtande

## ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

# Del av kv MASKROSEN i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

## PLANBESKRIVNING

### PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kvarteret Maskrosen är beläget i västra delen av Älmhults tätort, ca en kilometer från centrum, och omfattar ungefär 85 000 m<sup>2</sup>. Idag är största delen av kvarteret bebyggd. I de nu gällande planerna finns inte områden för allmän plats såsom gator, natur eller park avsatta. Nu aktuellt planarbete syftar till att sammanlägga befintliga, gällande planer och på dessa markera in byggrätter, allmän platsmark och parkmark. Framtida avstyckning ska möjliggöras.

Inom kv Maskrosen finns bitvis vackra lövträdsgroper med ek och bok. Topografin är omväxlande med branta partier mellan planare områden. Byggnationen inom kvarteret har eftersträvat att spara de vackra och spännande partierna. En högre exploatering inom begränsade delar av kvarteret har gett bättre förutsättningar för ett hänsynstagande till naturmiljöerna och större friytor har tillskapas. Att avsätta mark för allmänna ändamål säkerställer allmänhetens tillgänglighet till sparade naturpartier, parkmark mm. I förslaget har stor vikt lagts vid bevarandet av befintliga lövträd och områdets karaktäristiska terräng.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet ligger i västra delen av Älmhult. Strax norr om aktuellt planområde är Hallandsvägen belägen och Västra Ringvägen ligger ca 100 meter väster om nu aktuellt planområde.

#### Areal

Planområdet omfattar ca 60 000 m<sup>2</sup>.

#### Markägare

Älmhults kommun, Älmhultsbostäder AB samt privatpersoner äger marken inom planområdet.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktsplan

Älmhults översiktsplan, antagen 2007-11-28, anger nu aktuellt planområde som planlagd, ej bebyggt bostadsområde.

#### Kommunala beslut

Planavtal, daterat 2008-05-26, har upprättats mellan Älmhultsbostäder AB och Älmhults kommun. Kommunstyrelsen godkände avtalet 2008-08-12. Miljö- och byggnämnden gav 2008-08-18 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att göra ett planprogram för kv Maskrosen. Planprogram har varit ute på samråd 2009-06-04—2009-06-19. Då sammanslagningen av planer innebär att gällande användning för kvartersmark samt allmän platsmark till viss del kommer att få ändrad användning hanteras planprocessen med normalt planförfarande.

## Gällande planer

Inom nu aktuellt planområde gäller stadsplan *Kvarter Maskrosen* fastställd 1973-01-22. Hela det nu aktuella planområdet ligger inom område markerat för bostäder i två våningar i den äldre planen. Mot Hallandsvägen ligger också utfartsförbud. Byggnadsplanen *Klöxhultsområdet*, fastställd 1967-03-20, gäller för mindre delar av området. För området för höghusen och nordväst därom gäller detaljplan *Maskrosvägen väster*, antagen 2007-01-24 med 15 års genomförandetid.

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning om detaljplanen omfattas av lagkraven i Miljöbalken 6 kap 11 § första stycket har gjorts utifrån kriterierna i EU:s direktiv 2001/42/EG, bilaga II. Miljö- och byggförvaltningen bedömer att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanen. Det finns inga områden av riksintresse inom nu aktuellt planområde. Det föreslagna planområdet är av begränsad omfattning. Närheten till service såsom barnomsorg och skola samt närheten till Älmhults centrum, ca en km, är positivt bland annat för gång- och cykeltrafiken. Den väntade biltrafikökningen bedöms vara rimlig i närområdet. Stadsbilden har fått tillskott av högre hus. Närområdena domineras av villor medan tre- och fyrvåningshus är vanligt i Älmhults centrum. I de centrala delarna finns även högre bostadshus 5-6 våningar. Miljö- och byggförvaltningen anser att en detaljplan för högre bostadsbebyggelse inom en del av kvarteret Maskrosen inte innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen mark, vatten eller andra resurser.

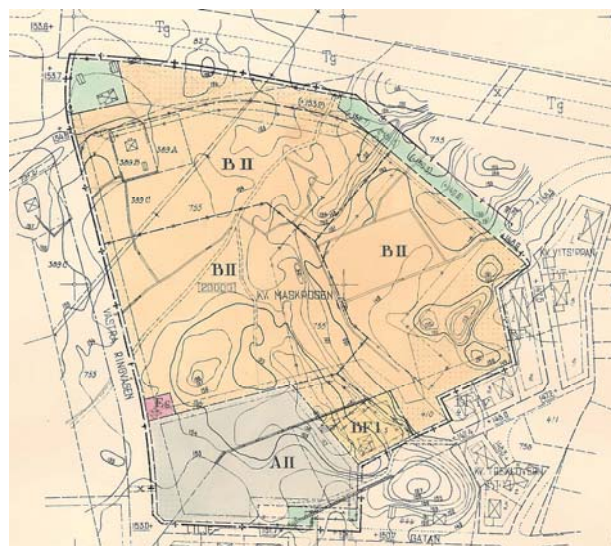
## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

**Allmänna hänsynsregler kap 2 Miljöbalken**  
Planförslaget bedöms ligga i linje med Miljöbalkens mål om en hållbar utveckling.

**Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken**  
Planförslaget berör inte områden av riksintresse och bedöms inte heller få sådan påverkan på miljön eller allmänna intressen att en miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas.

## Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Planområdet gränsar mot Hallandsvägen. Efter jämförelse med de luftmätningar som utförts i de centrala delarna av Älmhult bedöms att inga miljö kvalitetsnormer avseende luftkvalité överskrids. Befintliga industriområden ligger med goda avstånd från kv Maskrosen. Industriområdet med tung



Gällande stadsplan Kvarter Maskrosen från 1973-01-22



Gällande detaljplan Maskrosvägen väster antagen 2007-01-24



Programförslaget som skickades ut i juni 2009 med föreslagna marklägenheter (B1)

industri väster om järnvägen, Stena, ligger mer än 500 meter från nu aktuellt planområde. Norr om Hallandsvägen, mitt emot kv Maskrosen finns en fastighet planlagd för garageändamål och motor-service. Den verksamhet som den äldre planen medger bedöms inte påverka föreslagna bostäder eftersom avståndet till planerad byggrätt är relativt långt, mer än 80 meter. Verksamheterna längs Bäckgatan omfattar handel, lager, kontor och småindustri. Avståndet till Bäckgatans verksamheter är mer än 200 meter. Ingen av dagens verksamheter fordrar skyddsavstånd. Planförslaget bedöms inte innebära att någon nu gällande miljönorm överskrids.

### **Skydd av områden 7 kap Miljöbalken**

Planförslaget berör inte område med strandskydd eller Natura 2000-område.

## **INTRESSEN ENLIGT PBL 12 KAP**

### **Mellankommunala intressen**

Planförslaget berör inte mellankommunala intressen.

### **Hälsa och säkerhet**

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra någon ökad risk vad gäller hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till planområdet.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Markanvändning**

Marken inom planområdet är till största delen bebyggd. Större områden med naturmark har sparats mellan och runt bebyggelsen.

### **Markbeskaffenhet**

Norra delen av planområdet är skogsbevuxet och relativt plant. Naturmarken består mestadels av blandskog. Södra delen av planområdet är mer kuperad och där finns några mindre till medelstora ekar. Östra kanten av planområdet gränsar mot ett brantare parti där det bland annat finns större bokar och ekar.

Inom planområdet ligger markens uraninnehåll mellan 0,5 – 2,0 ppm och markens strålning på 5-8 mikroR/h enligt uppgifter från flygmätning utförd av Sveriges geologiska undersökning. Markens strålning klassas som låg risk när värdena understiger 10 mikroR/h och markens uran innehåll klassas som låg risk för värden under 2,92 ppm. Inom planområdet är alltså båda radonvärdena klassade som låg risk.

### **Stads- och landskapsbild**

Planområdet ligger omgivet av glesa bostadsområden, med friliggande villor på stora tomter, bitvis skilda åt med grönska emellan. Den högre byggnationen inom delar av kvarteret Maskrosen har upplevelsemässigt ökat ortens utbredning västerut.

### **Kulturmiljö och arkeologi**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

### **Närhet till Hallandsvägen och Västra Ringvägen**

Norr om planområdet ligger Hallandsvägen (väg 120) som enligt uppgifter från Vägverket har en uppmätt total ÅDT (genomsnittlig årsdygnstrafik) på 4590 fordon varav 410 tunga fordon år 2005. En bullerberäkning, upprättad 2006-06-16, baserad på bedömd trafiknivå år 2010 visar att den ekvivalenta ljudnivån följer gällande riktvärden vid planerade byggrätter. Större delen av kvarteretsmarken ligger även under gällande riktvärden avseende maximal ljudnivå vid uteplatser. Byggnationen bedöms vara rimlig med hänsyn till den bullerberäkning som gjorts. Husens detaljutformning kan ytterligare förbättra ljudmiljön genom planlösningar som skyddar sovrummen och genom att balkonger inglasas.

Trafiken från Västra Ringvägen väntas inte störa planområdet. Västra Ringvägen är stängd för genomfart för tung trafik. På vardagar uppgår trafikmängden på Västra Ringvägen till ca 2400 fordon per dygn.

## **PLANFÖRSLAGET**

### **Bebyggelse**

I planområdets norra del omfattar byggrätten möjlighet att uppföra bostadshus i två våningar. På tomten finns idag ett befintligt äldre bostadshus. Fastigheten har utökats västerut, fram till Västra Ringvägen.

I planförslagets centrala del omfattar byggrätten möjlighet att uppföra ett sexvåningshus och ett fyrvåningshus. Det högre huset placeras mot norr och fyrvåningshuset söder därom. Vind får inte inredas. Takvinkeln begränsas till 30 °. Huvudbyggnadernas fasader ska huvudsakligen utgöras av puts eller tegel. Byggnadernas utbredning i markplanet begränsas av prickad mark, d.v.s. mark som inte får bebyggas. Uthus och carport får uppföras inom med kryss markerade områden. Delar av kvartersmarken har betecknats natur eller park för att ge bostadshusen en lummig omgivning. Nya träd som planteras kan gärna vara lövträd av värdefullare karaktär, t.ex. bok, ek, ask.

I planområdets södra och västra del omfattar byggrätten möjlighet att uppföra bostadshus i två våningar.

### **Gator och trafik**

Den norra delen av planområdet angörs från Västra Ringvägen via Maskrosvägen, en lokalgata med en fem meter bred asfalterad köryta kantad av en 1,5 m bred zon avsedd för viss trafik samt dagvattenhantering. Gatan slutar i en vändplats och belastas endast av boendetrafik och skötsel-/driftsfordon. Gatumarken kommer att utföras av huvudexploatören i kvarteret. Kommunen kommer att överta huvudmannaskapet för lokalgatan efter utförandet. Den södra delen av planområdet kommer att angöras via Tulpanvägen – Konvaljvägen. Mot Hallandsvägens vägområde föreskrivs utfartsförbud.

Längs Västra Ringvägen finns ett separat gångstråk och öster om planområdet finns gc-stråk med tunnel under Hallandsvägen. Förbindelser till befintliga gång- och gc-stråk har tillskapats i den nya planen. För att ge allmänheten möjlighet att röra sig genom kvarteret och göra sparad natur tillgänglig har passager avsatts för gångtrafik på kvartersmark.

### **Störningar**

Antalet lägenheter som nyttjar norra delen av Maskrosvägen beräknas till 38 st. Trafiken till och inom kvarteret kommer att öka men ökningen bedöms vara rimlig med tanke på avståndet mellan befintlig bebyggelse och Västra Ringvägen och med hänsyn till Västra Ringvägens kapacitet. Störningsskydd föreskrivs i området närmast Hallandsvägen och ska utföras om carport/garage/uthus inte byggs i sådan omfattning att bullerdämpning uppstår.

### **VA-försörjning**

Huvudexploatören är ansvarig för utbyggnad av VA-nätets huvudledningar. Utbyggnaden ska utföras enligt tekniska förvaltningens anvisningar. Efter utförandet avses kommunen ta över och bli huvudman för huvudledningsnätet. VA-ledningarna kommer i huvudsak att placeras i planerade gator. Fastigheter ska anslutas till kommunalt VA i utförda anslutningspunkter vilka upprättas i respektive tomtgräns.

Inom kv Maskrosen som helhet planeras ett dagvattensystem för lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten från tak/byggnader och hårdgjorda ytor får därför inte ledas direkt till dagvattenledning utan ska ledas över vegetationstäckta ytor för fördröjning. Inom plan- området ska tomtmark utformas så att dagvattenflödet från hårdgjord/bebyggd kvartersmark till kommunal dagvattenledning inte överstiger 5l/ s och hektar.

Istället för att avleda kvartersmarkens dagvatten till en dagvattenledning ges möjlighet att avleda dagvattnet till en planerad damm centralt i planområdet. I planområdets centrala del anges område för ytlig dagvattenavrinning inom områden betecknade n<sub>1</sub>. Med ytlig avrinning avses t.ex. en bäckfåra eller ett svackdike, vilket kan anslutas till planerad bäck och damm. Så stor del av kvarterets dagvatten som möjligt bör leds till dammen.

Vid bygglovsansökan ska planerad dagvattenhantering redovisas.

Inom område betecknat u ska marken hållas tillgänglig för allmän, underjordisk ledning.

Vattentrycket på renvattenuttaget begränsas av kommunens vattentorn. För att uppfylla kravet på 15 mvp, meter vattenpelare, i högsta tappstället, kan inte något uttag anordnas på en högre nivå än +165 m.ö.h., om detta ska ske utan tryckhöjningshjälp. Anordnas uttag på en högre nivå måste varje abonnent själv ombesörja att vattentrycket höjs till önskvärd nivå med en egen, lokal tryckhöjning.

### **Fjärrvärme**

Fjärrvärme kommer att byggas ut inom kvarteret. Ny bebyggelse planeras att anslutas till systemet.

### **El och tele**

Telia har kablar längs Västra Ringvägens östra sida, längs Hallandsvägen södra sida och i Tulpanvägen och Krokusvägen. Inom planområdet finns inga kända el- eller telekablar. Elnätet beräknas klara elförsörjningen till området från befintliga angränsande nätstationer.

### **IT**

Exploatören anlägger tomrör för framtida fiberkabel i planerad, ny lokalgata.

### **Renhållning**

Exploatören kommer att anordna renhållning enligt det sorteringsystem Älmhultsbostäder AB har inom sitt övriga bestånd. Plats anordnas dels inom kvartersmark dels på allmän platsmark. Allmänt gäller att avståndet mellan gata eller annan körbar yta och renhållningsanläggningen bör vara så kort som möjligt med hänsyn taget till siktförhållanden och andra trafiksäkerhetsaspekter. Fordonen ska kunna vända utan att backa. Minsta vändradie för aktuella renhållningsfordon vid planupprättandet är 10 meter.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 12 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Malena Johansson 0476-551 53  
Christina Selin-Flink 0476-551 54

Älmhult 2009-12-10

Olof Thedin  
Stadsarkitekt SAR/MSA

*Antagen av kommunfullmäktige  
2010-01-25, § 6*

**LAGA KRAFT 2010-02-24**

## ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

### **Del av kv MASKROSEN i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län**

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Handläggning

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande.

#### Tidplan

Planförslaget skickas ut på samråd	september 2009
Beslut i Miljö- och byggnämnden om utställning	12 oktober 2009
Utställning av planen	november 2009
Utställning klar, särskilt utlåtande upprättas	4 december 2009
Beslut om godkännande i miljö- och byggnämnden	16december
Antagande i kommunstyrelsen	12 januari
Antagande av kommunfullmäktige	25 januari
Planen vinner laga kraft	februari/mars

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 12 år från den dag som detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Älmhults kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning har, under våren 2009, skett i överensstämmelse med detaljplan, varvid tio fastigheter (Maskrosen 23 till 32) bildats för friliggande villor.

Till fastigheten Klöxhult 3:1 (Älmhults Kommun) ska gatu- och naturmark, omkring de friliggande villorna (Maskrosen 23 till 32), överföras från Maskrosen 22. Markområde med bestämmelse E och W ska dock inte överföras.

Till fastigheten Maskrosen 22 (Älmhultsbostäder ägare) ska mark för parkeringsändamål, i planområdets norra del utmed Hallandsvägen, överföras från Klöxhult 3:1.

Möjlighet finns att bilda nya fastigheter för de så kallade punkthusen och suterränghusen inom planområdet.

#### Ledningsrätt

Inom u-område ska marken hållas tillgänglig för allmän, underjordisk ledning. På mark angiven som u-område får inte byggnad eller annan anläggning uppföras. Undantag kan beviljas vid medgivande från ledningsägaren. Marknivån får inte heller ändras så att reparation och underhåll av ledning försvåras.