

Miljö- och byggförvaltningen

Henrik Johansson
0476-551 84
Henrik.johansson@almhult.se

Detaljplan för
Stenbrohults-Kvarnatorp 1:140
i Diö, Älmhults kommun

Planbeskrivning



Detaljplan för Stenbrohults–Kvarnatorp 1:140 i Diö (Diö kiosk), Älmhults kommun

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

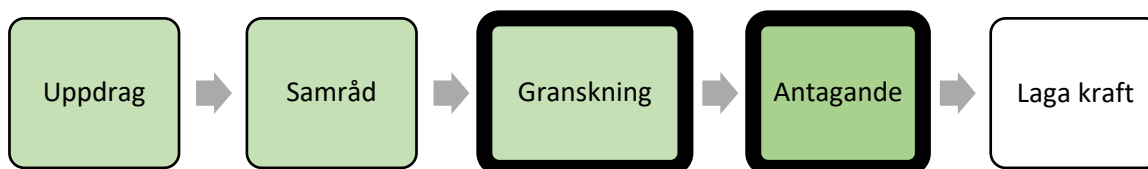
Den aktuella fastigheten är planlagd för handelsändamål (kiosk) men fungerar idag som bostad utan bygglov. Syftet är att anpassa detaljplanen efter rådande förhållanden – det vill säga planlägga för bostadsändamål. Användningen kan även vara centrum- eller kontorsverksamhet.

Uppdrag

Miljö- och byggnämnden beslutade 2017-03-13 28 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Stenbrohults-Kvarnatorp 1:140 i Diö samhälle.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Förslaget har varit föremål för samråd och granskning och kan nu antas av miljöbyggnämnden.



Planhandlingar

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Trafikbulerutredning, ÅF, 2018-08-31
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på kommunen)

Planhandlingarna finns tillgängliga i kommunens reception och på kommunens webbplats: www.almhult.se/detaljplaner under fliken pågående detaljplaner.

Planeringsförutsättningar

Plandata

Planområdet som omfattar fastigheten Stenbrohult-Kvarnatorp 1:140 ligger centralt i Diö längs i korsningen Växjövägen – Åbogatan. Fastigheten är cirka 600 kvm stor.



Fastigheten Stenbrohult-Kvarnatorp 1:140 är markerad med rött.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger oförändrad markanvändning inklusive mindre förtätningar för det aktuella området. Planförslaget bedöms därmed förenligt med översiktsplanen.

2018-12-07



Utsnitt från översiktsplanen. Den röda kvadraten visar på var planområdet ligger.

Gällande detaljplaner

Inom och utanför planområdet

- Byggnadsplan för Diö Stationssamhälle, STE 1083, lagakraftvunnen 1968-05-31.

Genomförandetid

Detaljplanen har ingen genomförandtid kvar.

Pågående markanvändning

Pågående markanvändning är bostad.

2018-12-07

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Inga undersökningar finns.

Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd

Planområdet ligger inom riksintressen för naturvård och friluftsliv. Södra Stambanan är riksintresse för kommunikationer men ligger på ett avstånd på uppemot 300 meter från planområdet.

Strandskyddet är upphävt för planområdet men återinträder om en detaljplan ändras.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning har utförts som visar på att riktvärden vid fasad innehålls. Om uteplats anläggs måste en uteplats innehålla riktvärden. Dessa innehålls på västra sidan av byggnaden. På övriga uteplatser behöver riktvärden inte innehållas. *Se trafikbullerutredning ÅF, 2018-08-31.*

Farligt gods

Ingen utpekad farligt gods-led.

Markföroreningar

Fastigheten finns inte redovisad som potentiellt förorenat område.

Skred- och rasrisk

Föreligger inte.

Översvämningsrisk

Helgeå är reglerad och planområdet ligger cirka två meter ovanför ån.

Stads- och landskapsbild

Området består av flest villor men även vissa flerfamiljshus. Bebyggelsen är präglad av att Växjövägen har varit en tidigare landsväg.

Offentlig och kommersiell service

I Diö finns offentlig service i form av skola, förskola och äldreboende samt viss begränsad kommersiell service.

Gator och trafik

Växjövägen är en statlig genomfartsväg.

2018-12-07

Teknisk försörjning och ledningar

Vatten och avlopp finns utbyggt i Diö samt fiber och el.

2018-12-07

Planförslaget

Syftet med detaljplanen

Den aktuella fastigheten är planlagd för handelsändamål (kiosk) men fungerar idag som bostad. Syftet är att anpassa detaljplanen efter rådande förhållanden – det vill säga planlägga för bostadsändamål men även att det finns möjlighet att använda fastigheten för centrumändamål eller kontor.

Föreslagen markanvändning

Användning av kvartersmark

Bostäder innebär olika sorters boende av varaktig karaktär.

Centrum innebär handel, service och samlingslokaler.

Kontor innebär i huvudsak vanlig kontorsverksamhet.

Egenskapsbestämmelser

Utformning av kvartersmark

Begränsningar i markens utnyttjande

Prickmark = marken får inte förses med byggnader. Delar av befintlig byggnad ligger på prickmark. Det innebär ingen begränsning för befintlig byggnad vad det gäller förutsättningar för lov, däremot ska ny byggnad/utbyggnad ske i enlighet med plankartan.

Höjd på byggnader

Högsta byggnadshöjd är 4 meter.

Vind

Vind får inredas.

Källare

Källare får inte finnas.

Utfartsförbud

Utfart mot Växjövägen får inte ske.

Dagvatten

Minst 25 % av markens yta ska vara möjlig för infiltration av dagvatten.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

2018-12-07

Bygglov krävs för åtgärder som är bygglovsbefriade enligt 9 kap 4 § pkt 3 PBL (så kallade Friggebodar), 9 kap 4 a § (så kallade Attefallshus) och 9 kap 4 b § (så kallade Attefallstillbyggnader). Med anledning av att byggnaden upptar stor del av tomten är det mindre lämpligt med friggebodar (max 15 kvm komplementbyggnad), attefallsbyggnader (max 25 kvm bostadskomplementbyggnad) eller attefallstillbyggnad (max 15 kvm tillbyggnad). För att pröva eventuell lämplighet krävs bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp (ej dagvatten).

Dagvattenhantering

Fastigheten är inte ansluten till dagvattennätet. Inte mer än 25 procent av markytan får hårdgöras för att underlätta omhändertagande av dagvatten.

Avfallshantering

Hushållsavfall ska tas om hand inom fastigheten.

El

El finns utbyggt i Diö samhälle.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i Diö samhälle.

Elektroniska kommunikationer

Fiber finns utbyggt i Diö samhälle.

Konsekvenser

Behovsbedömning

En del i planarbetet är att bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I så fall ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Ställningstagande

Utifrån detta kapitel, konsekvenser, och bifogad behovsbedömning anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Således kommer inte någon MKB att upprättas.

Konsekvenser för natur och vattenområden

Riksintressen och skyddade områden

Detaljplanen påverkar inte riksintressena för naturvården eller friluftslivet.

Miljö kvalitetsnormer

En miljö kvalitetsnorm är en bestämmelse om en viss miljö kvalitetsnivå som ska uppnås eller bibehållas. Den lägsta miljö kvalitetsnivån som kan godtas utgör en miniminivå.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer gäller för utomhusluft och det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrider inte i Älmhults kommun. Planförslaget medför ingen utökad trafik.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster omfattar ytvattenförekomster (större sjöar och vattendrag, kust och övergångsvatten) och grundvattenförekomster (större vattenförande grundvattenmagasin som dricksvattentäkt). Om statusen på vattenförekomsten är hög eller god får den inte försämrats. Är statusen måttlig, otillfredsställande eller dålig ska åtgärder vidtas.

I Diö tätort finns miljö kvalitetsnormer för sjön Möckeln och för Helge å. Recipient är Helge å som rinner ut i sjön Möckeln i Diö.

Status och miljöproblem för sjön Möckeln		
	Status idag	Kvalitetskrav
Ekologisk	Måttlig	God 2021
Kemisk	Uppnår ej god	God 2021
Kemisk	God	God 2021

2018-12-07

(exklusive kvicksilver)		
-------------------------	--	--

Status och miljöproblem för Helge å		
	Status idag	Kvalitetskrav
Kemisk status	Uppnår ej	God
Ekologisk status	God	God

Bedömning

Föroreningshalten från området är låg, varför det inte är nödvändigt med rening. Genomförandet av detaljplanen motverkar inte miljökvalitetsnormerna.

Markanvändning	Föroreningshalter I dagvatten	Mark		Recipient		
		Lämplig för infiltration	Inte lämplig för infiltration	Mycket känslig	känslig	Mindre känslig
Industriområden Inkl lokalgator	Måttliga - Höga	Rening före infiltration	Dagvattenledning	Rening	Viss rening	Ej rening
Centrum med torg och parkeringsytor	Måttliga - Höga	Rening före infiltration	Dagvattenledning	Rening	Viss rening	Ej rening
Flerfamiljshus inkl. parkeringsytor och lokalgator	Måttliga	Infiltration, fördröjning	Dagvattenledning Eller dike	Viss rening	Ej rening	Ej rening
Villaområden inkl lokalgator	Låga	Infiltration, fördröjning	Dagvattenledning eller dike	Ej rening	Ej rening	Ej rening
Parker och naturmark	Låga	Infiltration, fördröjning	Dagvattenledning eller dike	Ej rening	Ej rening	Ej rening
Lokalgator < 8000 fordon/dygn	Låga	Infiltration, fördröjning	Dagvattenledning eller dike	Ej rening	Ej rening	Ej rening
Vägar 8000-15000 fordon/dygn	Låga - Måttliga	Infiltration, fördröjning	Dagvattenledning	Ej rening	Ej rening	Ej rening
Vägar > 15 000 fordon/dygn	Låga - Måttliga	Rening före infiltration	Dagvattenledning	Rening	Viss rening	Ej rening

Innehållet i tabellen är hämtat från Stockholmsvattens dagvattenstrategi, www.stockholm.vatten.se, 070620

Tabell från Stockholms vatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bostaden uppfyller riktvärden vid fasad. Om uteplats anläggs måste en uteplats innehålla riktvärden. Dessa innehålls på västra sidan av byggnaden. På övriga uteplatser behöver riktvärden inte innehållas.

Farligt gods

Ingen utpekad farligt gods-led.

Markföroreningar

Tidigare markanvändning ger inte anledning att anta att marken skulle vara förorenad.

2018-12-07

Skredrisk

Föreligger inte.

Översvämningsrisk

Helgeå är reglerad och planområdet ligger cirka två meter ovanför ån.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för fastigheten, men återinträder om detaljplanen ändras. Strandskyddet upphävs för planområdet i sin helhet, för kvartersmark. Upphävande berör strandskyddet till Helgeå som är 100 meter. Skäl för ett upphävande, enligt 7 kap 18 c miljöbalken, grundas på att området dels redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, dels genom att befintlig bebyggelse ligger mellan Helgeå (nordväst om fastigheten) och planområdet. Upphävandet av strandskyddet bedöms vara förenligt med strandskyddets långsiktiga syften om att trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Fria passager säkerställs genom befintliga vägar och naturmark.

Ekonomiska konsekvenser

Byggnaden som idag är bostad kan även fortsättningsvis utgöra bostad.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten som idag utgör bostad kan fortsätta vara bostad men även vara centrumverksamhet eller kontor (icke störande verksamhet).

Överväganden och motstående intressen

Idag är fastigheten planlagd för handelsändamål (kiosk) men förutsättningarna för att bedriva handel/kiosk är begränsade, varför det är rimligt att byggnaden kan användas som bostad. Med tanke på att fastigheten ligger centralt i Diö längs med Växjövägen kan fastigheten även nyttjas för centrum- och kontorsverksamhet.

2018-12-07

Beskrivning av genomförandet

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

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

Organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<i>Inom planområdet</i>			
Stenbrohult- Kvarnatorp 1:140	Berörs inte	Berörs inte	Berörs inte
<i>Utanför planområdet</i>			
Stenbrohults- Kvarnatorp 1:8, 1:120, 1:136, 1:116 och 1:3.	Berörs inte	Berörs inte	Berörs inte

Ekonomiska frågor

Planekonomi, inlösen och ersättning m.m.

Detaljplanen bekostas av exploatören och regleras i ett planavtal. Ingen planavgift tas ut i bygglovet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar, dokumentation och kontroll m.m.

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

Medverkande

I arbetet med att ta fram detaljplanen har representanter från byggfunktionen och VA-enheten, tekniska förvaltningen deltagit.

Miljö- och byggnämnden
27 november 2018

Henrik Johansson
Stadsarkitekt

Oleksandra Polupan
Planarkitekt

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2018-12-17, § 114 LAGA KRAFT 2019-01-14

Behovsbedömning

Den här checklistan syftar till att indikera om det finns konsekvenser som kan bedömas som stora eller betydande till följd av detaljplanens genomförande.

Behovsbedömning Detaljplan för Stenbrohult-Kvarnatorp 1:1140	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård		X				
Rörligt friluftsliv		X				
Kulturmiljövård	X					
Kommunikationer	X					
Naturvårdsintressen						
Naturreservat	X					
Natura 2000	X					
Biotopskydd	X					
Natur						
Kronobergs natur	X					
Ängs- och hagmarksinv.	X					
Våtmarksinventering	X					
Sumpskogsinventering	X					
Nyckelbiotopsinventering	X					
Växt- och djurliv	X					
Strandskydd	X					
Påverkan på vatten						
Grundvatten	X					
Ytvatten	X					
Dricksvattentäkt	X					
Dagvatten			X			
Kulturmiljö och landskapsbild						

2018-12-07

Fornminnen	X					
Kulturmiljöprogram	X					
Kulturhistorisk miljö	X					
Landskapsbild	X					
Hälsa						
Buller		X				
Föroreningar luft, mark, vatten	X					
Lukt	X					
Radon	X					
Strålning	X					
Kraftledningar	X					
Säkerhet						
Trafik	X					
Explosion	X					
Översvämning	X					
Ras och skred	X					
Trygghet	X					
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer luft	X					
Miljö kvalitetsnormer vatten			X			
Miljömål						
Hållbar utveckling						
Kommunens bedömning						
Planen förväntas inte få en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas.						