

ANTAGANDEHANDLING-NORMALT PLANFÖRFARANDE

DETALJPLAN

KV OLIVIA 7 I ÄLMHULT, ÄLMHULTS KOMMUN KRONOBERGS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör denna beskrivning, plankarta i ett blad med bestämmelser och illustration, genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse. Till handlingarna bifogas även en miljöbedömning upprättad av Sweco .

PLANENS SYFTE

Widerstedts fastighetsförvaltning som är ägare till fastigheten Olivia 7 i Älmhult önskar utöka byggrätten på fastigheten i syfte att kunna tillmötesgå befintliga affärslokalers expansionsbehov och samtidigt tillskapa centralt belägna bostäder. I gällande detaljplan medges endast byggrätt på tomtens västra del, mot Norra Esplanaden. Planerad ny byggnad önskas uppföras på mark som enligt gällande plan inte får bebyggas.

Syftet med planförslaget är att en ny detaljplan kan prövas som ger möjlighet att bebygga större delen av fastigheten Olivia 7.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i centrala delen av Älmhult och begränsas i norr av en gång- och cykelväg mellan Norra Esplanaden och Prinsgatan, i öster av allmän parkeringsplats, i söder av fastigheten Olivia 3 samt i väster av Norra Esplanaden.

Areal

Planområdet omfattar hela fastigheten Olivia 7 på 1546 m² .

Markägoförhållanden

Lagfarna fastighetsägare till planområdet är Carl Johan Joachim Widerstedt och Helene Berthié Widerstedt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Älmhults översiktsplan, daterad 1991-08-16, anger centrumbebyggelse, service och handel för planområdet.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1959-01-09 vilken anger "Bostäder sammanbyggda i tre våningar samt överbyggd gård och annan terrassbyggnad." För angränsande parkering gäller detaljplan fastställd 1975-08-07.

Kommunala beslut

Avtal om ändring av detaljplanen har 2006-10-11 upprättats mellan Älmhults kommun, Helene Widerstedt, Växjö och Joachim Qvarnström-Widerstedt, Jonsered.

Kommunstyrelsen har 2006-11-07 godkänt det upprättade avtalet samt beslutat ge Miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att göra ett förslag till detaljplan för kv Olivia 7. Därefter ska planförslaget skickas ut på samråd. Normalt planförfarande skall tillämpas.

Behovsbedömning

En checklista för behovsbedömning och avgränsning är upprättad av Sweco 2007-01-23

Motiverat ställningstagande:

"Ett fåtal osäkerhetsaspekter har identifierats:

- * Eventuella markföroreningar
- * Oklart om marken innehåller radon
- * Oklart om det finns rekommenderat skyddsavstånd
- * Bullerutredning är ej genomförd. Det är inte troligt att denna planändring skulle innebära betydande bulleremissioner.

Sammanfattningsvis bedöms att planen ej kan anses medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med kriterierna i bilaga 4 och 2 i MBK-förordningen.

Miljökonsekvensbeskrivning/miljöbedömning enligt bestämmelserna i 6 kap miljöbalken behöver därmed ej upprättas. De osäkerhetsaspekter som identifieras innebär ingen betydande miljöpåverkan då de utgörs av faktorer som är påverkningsbara."

Behovsbedömningen bifogas till denna planbeskrivning.

Osäkerheterna ur miljöaspekter behandlas nedan i denna beskrivning

RIKSINTRESSE

Planförslaget påverkar inte negativt angränsande riksintresse för kulturmiljö.

Enligt länsstyrelsen har den i planförslaget angivna våningshöjden på 3 våningar samma skala som omgivande bebyggelse i stadskärnan. Detaljplanen kan medverka till en förbättring ur stadsbildssynpunkt genom att möjliggöra att kvarteret sluts. Vid utformningen av bebyggelsen bör stor hänsyn tas till Älmhults småskaliga karaktär.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdets obebyggda mark är relativt plan med undantag av nedfarter till garage i källarplan. Nedfarterna är belagda med smågatsten. Gång- och cykelvägen i norr avgränsas av en stödmur. Marken bakom hyresfastigheten är asfalterad och används som parkeringsplats och angöring för varuinlastning.

En mindre grönremsa avgränsar fastigheten i öster mot angränsande allmän parkeringsplats. Grönremsan består av en gräsmatta med ett fruktträd och prydnadsbuskar. I sydöstra delen växer en oxel.

Enligt planförslaget försvinner parkeringen och grönremsan till förmån för ny byggnad.

En planerad parkeringsplats under mark med en planterad gård över parkeringen skall ersätta dessa.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning skall redovisas i samband med bygganmälan.

Förorenad mark

Ingen känd förorenande verksamhet har förekommit inom området. Enligt länsstyrelsens uppgifter finns inget dokumenterat om föroreningar inom planområdet men kan dock inte helt utesluta förorening. Enligt kommunens miljökontor finns ingen känd förorening av marken.

Radon

Enligt uppgifter från kommunens miljökontor har det inte påträffats radon i området.

Bebyggelseområden

Bostäder och handel

På fastigheten finns två sammanbyggda byggnader med fasader i gult tegel. Huvudbyggnaden, som ligger utmed Norra Esplanaden, är uppförd i tre våningar med vindsvåning. I bottenvåningen finns affärslokaler (pizzeria, café samt en tv- och videobutik). I övre plan finns bostäder.

Gårdsbyggnaden är uppförd i en våning med garage i källarplan och inrymmer bl a affärernas lagerlokaler och ett bageri.

En ny byggnad för handel i bottenvåningen och bostadslägenheter i övre plan planeras att sammanbyggas i vinkel med befintlig huvudbyggnad utmed gång- och cykelvägen i norr. Byggnaden planeras att uppföras i tre våningsplan. Mot den allmänna parkeringsplatsen i öster skall det uppföras en byggnad för bostäder. Bottenvåningens golvnivå skall ligga cirka en halv meter över parkeringsplatsens marknivå.

Entréer till bostäderna skall ske från gården. Nedfart till planerad parkering under gårdsbjälklaget skall ske under byggnadens södra del. Ingång till bostädernas gård med entréer planeras vid sidan av denna nedfart.

Parkering

En parkeringsplats för hyresgäster skall uppföras under mark. Infarten till denna planeras bli via befintlig allmän parkeringsplats i fastighetens sydöstra del.

Besökande avses använda angränsande allmän parkering med infart från Prinsgatan via Köpmansgatan.

De parkeringsplatser som krävs enligt kommunens parkeringsnorm och som inte ryms inom fastigheten, avses lösas genom parkeringsköp av Älmhults kommun.

Angöring

Framtida inlastning till affärerna skall ske i den nybyggda fastighetens norra del med infart via angränsande allmän parkering. Ett antal befintliga allmänna parkeringsplatser kommer därmed att slopas.

STÖRNINGAR

Buller och vibrationer

Planområdets närhet till Norra Esplanaden kan innebära risk för buller i fastigheten från i huvudsak passage av tunga fordon. Vibrationer från tung transport till affärerna kan förekomma.

En översiktlig mätning av vägtrafikbuller för kv Gunnar Gröpe 14 (på motsatt sida Norra Esplanaden) finns upprättad kommunens miljö- och byggkontor 2005-06-14.

Vid mätningarna inomhus uppmättes högre ljudtoppar än riktvärdet 45 dB och vid mätningen utomhus i gatuplan uppmättes högre ljudnivå än högsta tillåtna värde 55 dB.

Planområdets planerade nybyggnation ligger längre in från Norra Esplanaden och i skydd av befintlig byggnad för både ljud och vibrationer. En innergård kommer dessutom att dämpa ljudnivån,

Vid uppförandet av ny byggnad bör lämpliga bullerskyddsåtgärder tillämpas med t ex ljudisolerande fönsterglas.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken.

För att bedöma luftkvaliteten utmed Norra Esplanaden har modellberäkningar genomförts i programmet SIMAIR (2007-03-19). Beräkningarna visar att halterna av PM10 och NO2 utmed Norra Esplanaden inte överskrider gällande miljö kvalitetsnormer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

VA ledningar till planerad nybyggnation kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Vid projektering och före byggnation krävs va-utredning för erforderliga ledningsdimensioner och beaktande av tillåtna dämpningshöjder.

EI

E.ON distribuerar elförsörjningen inom planområdet.

Värme

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till fjärrvärmnätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Miljö- och bygg:

Christina Selin-Flink 0476-55 154

Sweco Viak AB:

Catharina Hedersröm

Älmhult den 19 mars 2007

Olof Thedin

Stadsarkitekt SAR/MSA

Antagen av kommunfullmäktige
2007-06-25, § 85.

LAGA KRAFT 2007-07-28

Bo Bergsjö
Kommunchef

ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

DETALJPLAN

KV OLIVIA 7 I ÄLMHULT, ÄLMHULTS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande.

Tidplan

Planarbetet bedöms kunna ske med nedanstående tidsplan:

Samråd	februari 2006
Utställning	april 2007
Antagande	maj 2007
Laga kraft	juni 2007

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag som detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Älmhults kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen.
Markägaren ansvarar för iordningställandet av marken enl den uppräta-
de planen

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Några fastighetsrättsliga åtgärder krävs ej för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

För reglering av detaljplanearbetets kostnader finns ett avtal upprättat
2006-10-11 mellan Älmhults kommun, Helene Widerstedt, Växjö och
Joachim Qvarnström-Widerstedt.

Avgift för anslutning till kommunens vatten och avloppsanläggning skall
utgå enligt gällande taxa för Älmhults kommun

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Miljö- och bygg

Christina Selin –Flink 0476-55 154

Älmhult den 19 mars 2007

Olof Thedin

Stadsarkitekt SAR/MSA

Antagen av kommunfullmäktige
2007-06-25, § 85.

LAGA KRAFT 2007-07-28

Bo Bergsjö
Kommunchef

ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

DETALJPLAN

KV OLIVIA 7

Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslaget har varit föremål för granskning enligt 5 kap 20 § PBL under tiden 2007-02-14 till 2007-03-12.

Kommunstyrelsen i Älmhults kommun, Tekniska kontoret, Socialnämnden, Räddningschefen, Kanslienheten.

Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, E.ON Sverige, Telia Sonera, samt markägare, hyresgästförening och hyresgäster har givits tillfälle att avge skriftliga yttranden.

Yttrande med synpunkter har inkommit från:

Länsstyrelsen

Vägverket

Tekniska kontoret

Räddningschefen

Länsstyrelsen:

(Gunnel Henriksson biträdande länsarkitekt, samt företrädare för sakområdena naturvård, kulturmiljövård, miljöskydd och kommunikationer.)

I behovsbedömningen till planen berörs miljöfrågor som har knytning till säkerhet och hälsa. Bland de frågor som i denna redovisas som osäkerhetsfaktorer dvs faktorer det finns för lite kunskap om eller som är otillräckligt belysta, återfinns eventuella markföroreningar, radonrisk och bullerfrågor.

Dessa osäkerhetsfaktorer måste belysas i det fortsatta planarbetet oavsett om planen som helhet bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan eller ej. Behovsbedömningen måste även behandlas och få avtryck i de egentliga planhandlingarna.

Ett sammanfattande motiverat ställningstagande med ledning av behovsbedömningen förs lämpligen in i planbeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en sammanfattning av behovsbedömningen. Dessutom belyses frågorna angående eventuella markföroreningar och radonrisk. Planbeskrivningen kompletteras även med redogörelser för bullerfrågorna och luftens kvalitet.

Prövningsgrunder enl 12 Kap PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap Miljöbalken,

Planområdet är beläget i kvarteret nordöst om riksintresset för kulturmiljövården benämnt Älmhults stationssamhälle. Motivet för riksintresset är det planmässigt uppbyggda järnvägssamhället som speglar det sena 1800-talet med monumentalt centralstråk framför järnvägsstationen, trädplanterade gator, tomtstruktur och byggnader.

Riksintresset bedöms i allt väsentlig inte påverkas av den planerade bebyggelsen. I detaljplanen angiven våningshöjd på 3 våningar på den aktuella fastigheten har samma skala som omgivande bebyggelse i stads kärnan och detaljplanen kan medverka till en förbättring ur stadsbildningssynpunkt genom att möjliggöra att kvarteret sluts. Vid utformningen av bebyggelsen bör stor hänsyn tas till Älmhults småskaliga karaktär.

Kommentar:

Länsstyrelsens synpunkter påpekas i planbeskrivningen under rubriken "Riksintresse."

Miljö kvalitetsnorm enl 5 kap Miljöbalken:

Av behovsbedömningen framgår att planförslaget inte överskrider gällande bestämmelser för miljö kvalitetsnormer. Någon närmare motivering till denna slutsats går dock inte att utläsa av planhandlingarna.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse av kommunens bedömning rörande luftföroreningar inom planområdet.

Mellankommunala intressen:

Påverkas inte av planförslaget.

Hälsa och säkerhet:

Aktuell situation avseende buller, luftföroreningar, radonrisk och ev markföroreningar och hur detta eventuellt kan påverka planens eller bebyggelsens utformning skall belysas i planhandlingarna.

Kommentar:

Enl tidigare kommentar beaktas detta.

Vägverket:

I planhandlingen anges att det föreligger behov av parkeringsköp. Det bör övervägas om inte ett sådant parkeringsköp skall utgöra villkor för att bygglov skall beviljas för ianspråktagande av vidgad byggrätt.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Villkor för bygglov skall kräva parkeringsköp enl kommunens parkeringsnorm.

Eftersom det rör sig om bostäder nära en trafikerad gata/genomfartsväg bör planhandlingarna kompletteras med bullerberäkning och modellberäkning av luftkvaliteten.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med bullerberäkning och modellberäkning av luftkvaliteten.

Tekniska kontoret:

1. Parkering

Vi förutsätter att nedfart till parkering för hyresgäster görs helt på egen tomtmark.

Kommentar:

Nedfarten till hyresgästparkeringen skall göras inom kvartersmark utan kostnad av annan mark.

2. Angöring

Varuintag för handel och nedfart till parkering medför att ett antal befintliga allmänna p-platser inom Älmhult 3:1 kommer att slopas.

Kommentar:

Ca 2 parkeringsplatser kommer att slopas till förmån för varuintag och nedfart till parkering

3. VA- förhållanden

Vid projektering och före byggnation krävs va-utredning för erforderliga ledningsdimensioner och beaktande av tillåtna dämningshöjder.

Kommentar:

Beaktas. Planbeskrivningen kompletteras med tekniska kontorets synpunkter

Befintlig gatubelysning (2 ljuspunkter) måste omplaceras.

Kommentar:

Noteras

Räddningschefen:

Har egentligen inget att erinra mot planförslaget. Det jag vill påpeka är att tillgängligheten för våra fordon säkerställts och då tänker jag särskilt på hävaren som kräver ganska stor plats.

Yttrande utan synpunkter har inkommit från:

Kommunstyrelsen

Telia Sonera

E.ON Sverige markjuridik

Lantmäterimyndigheten

samt

Hyresgästföreningen

Hyresgäster: Margareta Zandén, ViviAnne Öhrman, Åke Jonasson

Markägare: Helene Widerstedt, Joachim Widerstedt (Olivia 1 och 7)

Jarl Borgarp (Älmhult 6:1 och 7:1) Göran Ehrnst, Håkan Ehrnst, Elisabet

Bäckstrand (Älmhult S:1)

Älmhult den 19 mars 2007

Olof Thedin

Stadsarkitekt SAR/MSA

ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

Olivia 7

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
upprättad den 19 mars 2007

UTLÅTANDE

Förslag till detaljplan har varit utställt under tiden 2007-02-14 till 2007-03-12 enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap §§ 23-26.

INKOMNA SYNPUNKTER

Skrivelser med erinran (m.e.) eller utan erinran(u.e.) i utställningsskedet redovisas i nedanstående sammanställning.

Socialnämnden	m.e.	
Nils Johansson	m.e.	
Kommunstyrelsen	u.e.	
E.ON Elnät Sverige AB		u.e.
Länsstyrelsen	u.e.	
Vägverket	u.e.	

INKOMNA SYNPUNKTER – KOMMENTARER

I texten nedan sammanfattas och kommenteras de synpunkter som framförts under utställningsskedet.

-Socialnämnden vill vid planering av bostäder poängtera vikten av tillgänglighet för funktionshindrade. I planförslaget beskrivs att parkeringsplatser skall uppföras under mark. Detta gör att det är av stor vikt att parkeringen utformas på ett sådant sätt att det säkerställer god tillgänglighet även för personer med nedsatt rörelseförmåga eller andra funktionsnedsättningar. Parkeringen bör även innehålla handikapparkeringsplatser. Även bostäder bör vara utformade med god tillgänglighet och användbarhet för personer med olika slags funktionshinder. Socialnämnden förutsätter att det totala antalet parkeringsplatser i centrala Älmhult inte kommer att minska till följd av planförslaget.

Kommentar: Tillgänglighetsfrågorna hanteras i bygglovskedet. Det totala antalet parkeringsplatser i centrala Älmhult påverkas marginellt av planförslaget.

- Nils Johansson anser att det osar från pizzerian samt att hans utsikt från balkongen är i minsta laget.

Kommentar: De anförda klagomålen påverkar inte planinnehållet.

STÄLLNINGSTAGANDE

De inkomna synpunkterna föranleder ingen justering av detaljplanen. *Planförslaget föreslås för antagande.*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Christina Selin-Flink, 0476-55154

Älmhult den 11 juni 2007-06-11

Olof Thedin
Stadsarkitekt