

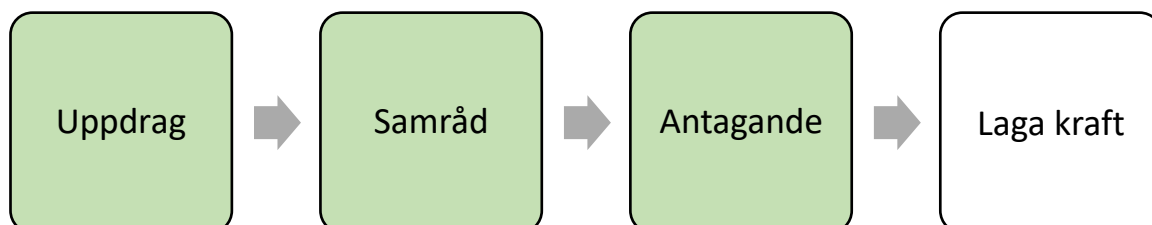
Ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning
för kvarteret Prästgården
i Älmhults tätort och kommun

PLANBESKRIVNING



PLANPROCESSEN

Processen för att upphäva bestämmelser om tomtindelning görs genom ändring av detaljplan. *Ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården* handläggs med förenklat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen ska antas av kommunstyrelsen. Förslaget finns nu tillgängligt för samråd.



Politiska beslut

Följande politiska beslut har fattats gällande *ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården*:

- Kommunstyrelsen beslutade 2023-12-05 § 195 att ge positivt planbesked gällande ansökan om planbesked för Prästgården 3, Älmhult, Älmhults kommun.
- Kommunstyrelsen beslutade 2023-12-05 § 195 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården.
- Kommunstyrelsen beslutade 2023-12-05 § 195 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att samråda förslag till ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården enligt 5 kap. 11 § Plan- och bygglagen.
- Kommunstyrelsen beslutade 2024-04-09 § 54 om ändring av detaljplan "Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Prästgården med mera i Älmhult Älmhults kommun, Kronobergs Län" upprättat 1977 för upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården, Älmhult, Älmhults kommun, enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen.
- Kommunstyrelsen beslutade 2024-04-09 § 54 om ändring av detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Älmhults Köping i Kronobergs Län" upprättat 1956, reviderat 1957 för upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården, Älmhult, Älmhults kommun, enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen.
- Kommunstyrelsen beslutade 2024-04-09 § 54 att en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas för ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården, Älmhult, Älmhults kommun, då ändringen av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6 § Miljöbalken.

INNEHÅLL

INLEDNING	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	5
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	11
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	12

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2024-02-28
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-02-28
- Fastighetsförteckning, 2024-01-30 (finns tillgänglig på kommunen)

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

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att upphäva tomtindelingsplan (Akt nr: 07-ÄLS/508) från 1966 för kvarteret Prästgården i Älmhults tätort.

Älmhults församling har inkommit 16 oktober 2023 med en begäran om planbesked. Anledningen är att fastighetsägaren önskar att överföra mark från Prästgården 3 till sin andra fastighet Älmhults kyrka 1:1 för att ändamålsenligt fördela markyta mellan kyrkogård och prästgård. Lantmäteriet får inte göra en fastighetsreglering i strid mot detaljplanen eller tomtindelning. Kommunen upphäver tomtindelningen för att möjliggöra önskad fastighetsreglering. Upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården görs genom ändring av detaljplan. Boverket rekommenderar att tomtindelningen som bestämmelse tas bort när tillfälle ges då de inte längre fyller sitt syfte.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Området regleras fortfarande genom kvarvarande detaljplaner och dess planbestämmelser.

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållande

Kvarteret Prästgården (planområdet) ligger centralt i Älmhult ca. 500 meter väster om Älmhults station. I norr begränsas området av Delaryvägen, i öster av Älmhults kyrka och kyrkogården, i väster av ett antal bostadshus och i söder av väg 120 Hallandsvägen. Kvarteret Prästgården består av fyra fastigheter där tre av dessa är privatägda (Prästgården 1, en del av Älmhults kyrka 1:1 och Prästgården 3) och en är kommunalägd (Prästgården 4). Prästgården 3 och Älmhults kyrka 1:1 tillhör Älmhults församling.



Teckenförklaring

- Tomtindelningen för kvarteret Prästgården som föreslås tas bort
- Fastighetsgränsen

0 50 100m



Bild 1. Orienteringskarta. Tomtindelningen för kvarteret Prästgården markerat med röd streckad linje.

ANTAGANDESHANDLING - Ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning för Kv. Prästgården

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksdirektivet

Planområdet ligger inte inom ett område som omfattas av riksdirektivet enligt 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Översiktsplan

Kvarteret Prästgården ligger inom det område som i gällande översiktsplan anges som ”oförändrad markanvändning (inkl. mindre förtätning)”. Den föreslagna ändringen av detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.



Bild 2. Gällande översiktsplan (2016) med planområdet markerad med rödstreckad linje.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet:

- Förslag till tomtindelning för kvarteret Prästgården i Älmhults köping, upprättat 1966 (Akt nr: 07-ÄLS/508).
- Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Prästgården med mera i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs Län, upprättat 1977 (Akt nr: 0765-P77/4).
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Älmhults Köping i Kronobergs Län, upprättat 1956, reviderat 1957 (Akt nr: 07-ÄLS-186).

För planområdet gäller bestämmelsen om tomtindelning för kvarteret Prästgården upprättat 1966 (Akt nr: 07-ÄLS/508). En tomtindelning är en typ av planinstrument som enligt tidigare lagstiftning användes för att bestämma hur områden skulle delas in i fastigheter. I nya detaljplaner har tomtindelningar ersatts av fastighetsindelingsbestämmelser med samma juridiska status. Detta innebär att fastighetsreglering inte får ske i strid mot tomtindelning/

ANTAGANDESHANDLING - Ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning för Kv. Prästgården

fastighetsindelingsbestämmelser. Det är dessa bestämmelser som föreslås att upphävas genom ändring av detaljplan för att kunna möjliggöra en ny fastighetsreglering.



Bild 3. Utsnitt ur plankartan för gällande tomtindelning "Förslag till tomtindelning för kvarteret Prästgården i Älmhults köping", upprättat 1966. Aktuellt område är rödmarkerat.

Ändringen för kvarteret Prästgården berör gällande detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Prästgården med mera i Älmhult Älmhults kommun, Kronobergs Län*, upprättat 1977 (Akt nr: 0765-P77/4). Planen tillåter specialområde för kyrkligt ändamål och begravningsändamål (K). Dessutom regleras 4.4m byggnadshöjd, prickad mark, utfartsförbud och ett större ledningstråk som säkerställs i ett u-område.

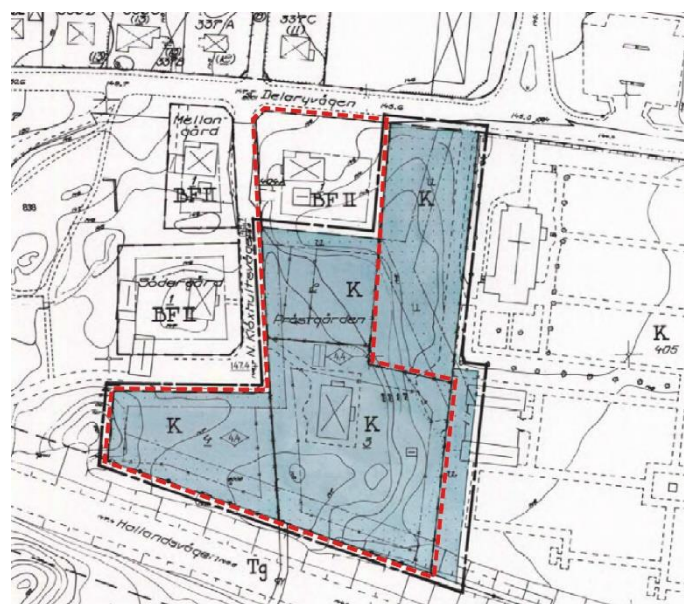


Bild 4. Utsnitt ur plankartan för gällande detaljplan "Förslag till ändring av stadsplanen för KV. Prästgården med mera i Älmhult", upprättat 1977. Aktuellt område är rödmarkerat.

En annan gällande detaljplan som täcker en del av tomtindelningen för kvarteret Prästgården (Fastigheten Prästgården 1) är *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Älmhults Köping i Kronobergs Län*, upprättat 1956, reviderat 1957 (Akt nr: 07-ÄLS-186). Fastigheten Prästgården 1 ingår i ett område som på plankartan är betecknat "BF II". Detta innebär att ett sådant område endast får bebyggas med fristående hus för bostadsändamål i två våningsplan.

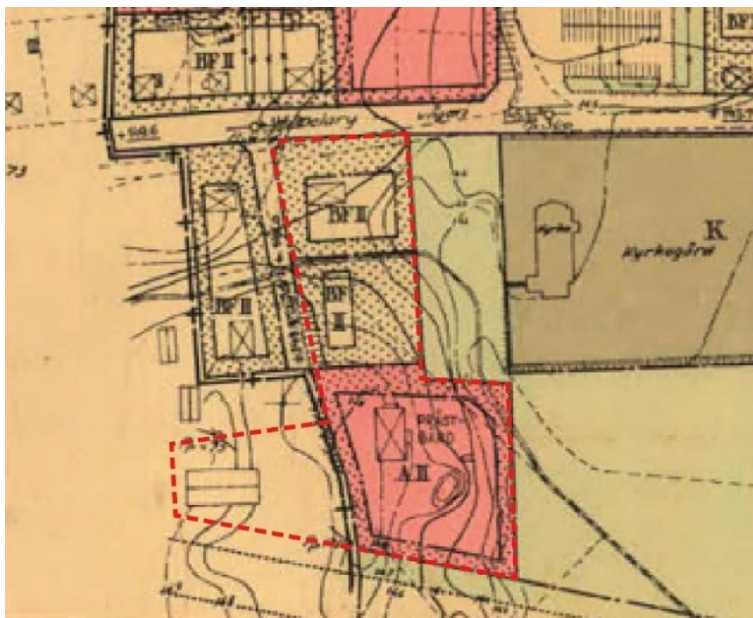


Bild 5. Utsnitt ur plankartan för gällande detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Älmhults Köping i Kronobergs Län", upprättat 1956 reviderat 1957. Aktuellt område är rödmarkerat.

Gällande detaljplaner har ingen genomförandetid kvar. Befintliga detaljplaner och dessa planbestämmelser fortsätter att gälla med samma regleringar bortsett från upphävandet av tomtindelningen. Upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården görs genom ändringsbeslut av de två ovannämnda detaljplanerna (Akt nr: 0765-P77/4) (Akt nr: 07-ÄLS-186).

Planområdet

Platsens läge och sammanhang

Kvarteret Prästgården omfattar cirka 11 200 m² och är beläget centralt i Älmhults tätort med närhet till offentlig och kommersiell service. Trots att området ligger mycket centralt är närvaron av fristående bostadshus med gröna områden högt.

Bebyggelse

Kvarteret Prästgården består av fyra fastigheter där tre är bebyggda (Prästgården 1, en del av Älmhults kyrka 1:1 och Prästgården 3) och en är obebyggd (Prästgården 4). På fastigheten Älmhult kyrka 1:1 finns kyrkan och kyrkogården tillsammans med komplementbyggnader. På fastigheten Prästgården 1, som är privatägd, finns ett friliggande bostadshus och två komplementbyggnader. På Prästgården 3 finns en tjänstebostad och två

komplementbyggnader innehållande kontor och omklädningsrum för församlingens vaktmästeri.



[6]



[7]



[8]



[9]

Bild 6. Bebyggelsen i Prästgården 3.

Bild 7. Bebyggelsen i Älmhults kyrka 1:1 och Prästgården 3 utmed Norra Klöxhultsvägen.

Bild 8. Älmhults Kyrka och kyrkogården.

Bild 9. Bebyggelsen i Prästgården 1.

Kyrkliga Kulturminnen

Kyrkobyggnad och begravningsplats som är skyddad enligt Kulturmiljölagen finns i anslutning till kvarteret Prästgården (planområdet). Upphävandet av tomtindelningen påverkar inte kyrkliga kulturminnen. Den framtida överföringen av mark från fastigheten Prästgården 3 till Älmhults kyrka 1:1 (kyrkogårdsmark) kan medföra att den överförda delen kan hamna under kulturmiljölagen, kap. 4 §§ 11, 13 som skyddar kyrkogårdens kulturhistoriska värden.

Övriga förutsättningar

Resterande förutsättningar och avvägningar behandlades när underliggande detaljplaner togs fram. Förslaget hanterar endast upphävandet av befintlig tomtindelning och därför listas endast de frågor, förutsättningar och förändringar som upphävandet berör och medför.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Ändringen av gällande detaljplan innebär att tomtindelningen för kvarteret Prästgården från 1966 (Akt nr: 07-ÄLS/508) upphävs i sin helhet.

Upphävandet möjliggör att kvarteret delas in i en annan fastighetsstruktur än den som medges i nu gällande tomtindelning. Detta medför inga ytterligare rättigheter utan möjliggör endast att fastighetsägaren kan ansöka om en ny fastighetsreglering som prövas av Lantmäteriet. Om fastighetsregleringen skulle leda till konsekvenser för omgivande miljö hanteras detta av Lantmäteriets prövning utifrån gällande detaljplaner.

Upphävandet av tomtindelningen påverkar inte planerna *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Prästgården med mera i Älmhult* (Akt nr: 0765-P77/4) och *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Älmhults Köping* (Akt nr: 07-ÄLS-186) som gäller för kvarteret Prästgården. Användning av mark och byggrätter kommer inte att förändras och regleras även fortsättningsvis genom gällande detaljplaner.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Tabellen nedan syftar till att klargöra de frågor som är relaterade till att kunna beskriva vilken påverkan som upphävande av tomtindelningen genererar på fastigheter inom planområdet. Upphävandet av tomtindelningen kommer inte att innebära några konsekvenser för fastigheterna inom kvarteret Prästgården. Övriga fastigheter inom gällande detaljplaner (0765-P77/4 och 07-ÄLS-186) blir inte påverkade då ändring av detaljplan rör endast fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighet	Avstår/erhåller/ upplåter mark. Antal kvadratmeter (kvm)	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya fastigheter som behöver skapas	Övrigt
<i>Inom planområdet</i>			
Prästgården 1	Avstår ett markområde om cirka 2207 kvm.	Planförslaget medför inte till att några befintliga rättigheter påverkas	
Älmhults kyrka 1:1 (en del)	Avstår ett markområde om cirka 1797 kvm.	Planförslaget medför inte till att några befintliga rättigheter påverkas	
Prästgården 3	Avstår ett markområde om cirka 4810 kvm.	Planförslaget medför inte till att några befintliga rättigheter påverkas	
Prästgården 4	Avstår ett markområde om cirka 2410 kvm.	Planförslaget medför inte till att några befintliga rättigheter påverkas	Rättighetstyp: Avtalsservitut. Ändamål: Transformatoriosk m.m.
<i>Inom gällande detaljplaner</i>			
Övriga fastigheter Älmhults kyrka 1:1 (kyrka och kyrkogårdens del)	Avstår ett markområde om cirka 32576 kvm.	Planförslaget medför inte till att några befintliga rättigheter påverkas	

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En del i planarbetet är att bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I så fall ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram. Utifrån detta kapitel och bifogad undersökning om betydande miljöpåverkan (se sist i detta dokument) anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan och ingen MKB kommer att upprättas.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Förenklat standardförfarande för upphävande av tomtindelningar är inte kopplat till någon genomförandetid. Då tomtindelningen upphävs i sin helhet finns ingen genomförandetid för upphävandet. Upphävandet träder i kraft den dag beslutet om ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning för kvarteret Prästgården vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Älmhults församling som äger fastigheten Prästgården 3 och Älmhults kyrkan 1:1 är initiativtagare till upphävandet av tomtindelningen och ansvarar därmed enligt planavtal för samtliga kostnader för planärendet. Eventuella avstyckningar eller andra fastighetsregleringar får ske på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Prövning av detta görs av Lantmäteriet.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av den som begär detta.

Samverkan

Detaljplanen har tagits fram i samverkan av kommunledningsförvaltningen, Älmhults kommun.

Kommunledningsförvaltningen
2024-02-28

Gaudy Orejuela Ronquillo
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Checklistan utgör ett underlag för att i ett tidigt skede i planprocessen bedöma om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska genomgå en strategisk miljöbedömning. I den processen upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Undersökning	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Ändring av detaljplan för upphävande av tomtindelning för Kv. Prästgården						
Riksintressen						
Naturvård ¹	x					
Friluftsliv ¹	x					
Kulturmiljövård	x					
Kommunikationer	x					
Skyddad natur						
Naturreservat ¹	x					
Natura 2000 ¹	x					
Biotopskydd ¹	x					
Ängs- och betesmarker ¹	x					
Våtmarker ¹	x					
Sumpskogar ²	x					
Nyckelbiotoper ¹	x					
Växt- och djurliv, rödlistade arter ³	x					
Strandskydd	x					
Vatten						
Grundvatten	x					
Ytvatten	x					
Dricksvattentäkt	x					
Dagvatten	x					
Kulturmiljö						
Fornminnen	x					
Kulturmiljöprogram	x					
Kulturhistorisk miljö	x					
Hushållning						
Mark, vatten och infrastruktur	x					
Hälsa & miljö						
Buller	x					
Föroreningar luft	x					

¹ <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>

² <https://kartor.skogsstyrelsen.se/kartorapp/?startapp=skogligagrunddata>

³ <https://www.artportalen.se>

Föroreningar vatten	x					
Föroreningar mark	x					
Lukt	x					
Ljus	x					
Radon	x					
Strålning, elektromagnetiska fält	x					
Miljömål & hållbar utveckling	x					
Säkerhet						
Trafik	x					
Farligt gods						
Översvämning	x					
Ras och skred	x					
Övrigt						
Mellankommunala frågor	x					
Andra planer och program	x					
Samlad bedömning						
Planförslaget förväntas inte få en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte göras.						