



Detaljplan för
Sankt Sigfrid 8 m.fl., Åseda
Uppvidinge kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Påbörjad (datum)	2022-11-30
Antagen av (instans)	Miljö- och byggnadsnämnden
Antagen (datum)	2023-08-16
Laga kraft	2023-11-09
Handläggare	Magnus Josefsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte och huvuddrag	1
Syfte	1
Beskrivning av detaljplanen	1
Handläggning	1
Genomförandetid	1
Kvartersmark	1
Befintligt	2
Planeringsunderlag	2
Detaljplan	2
Grundkarta	2
Översiktsplan	2
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	3
Planeringsförutsättningar	3
Planbesked	3
Riksintressen	3
Utredningar	4
Kulturmiljöutredning	4
Miljö	6
Luft	6
Vatten	6
Buller	7
Strandskydd	7
Dagvatten	8
Hälsa och säkerhet	8
Risk för översvämning	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Fornlämningar	9
Service och sociala aspekter	9
Teknik	9
Konsekvenser	10
Fastigheter och rättigheter	10
Omgivningsbuller	10

Grönområde	10
Miljö kvalitetsnormer för vatten	10
Dagvatten	10
Landskapsbild	11
Kulturvården	12
Rivningsförbud	12
Bevarandekrav	13
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Användningsbestämmelser	13
Bostäder	13
Centrum	13
Egenskapsbestämmelser	14
Genomförandefrågor	15
Inlösenfrågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Fastighetsindelningsbestämmelser	15
Tekniska frågor	15
Tekniska åtgärder	15
Ekonomiska frågor	15
Planekonomisk bedömning	15
Planavgift	15
Ersättningsanspråk	15
Organisatoriska frågor	16
Exploateringsavtal	16
Markanvisning	16
Tidplan	16
Prövning enligt annan lagstiftning	16

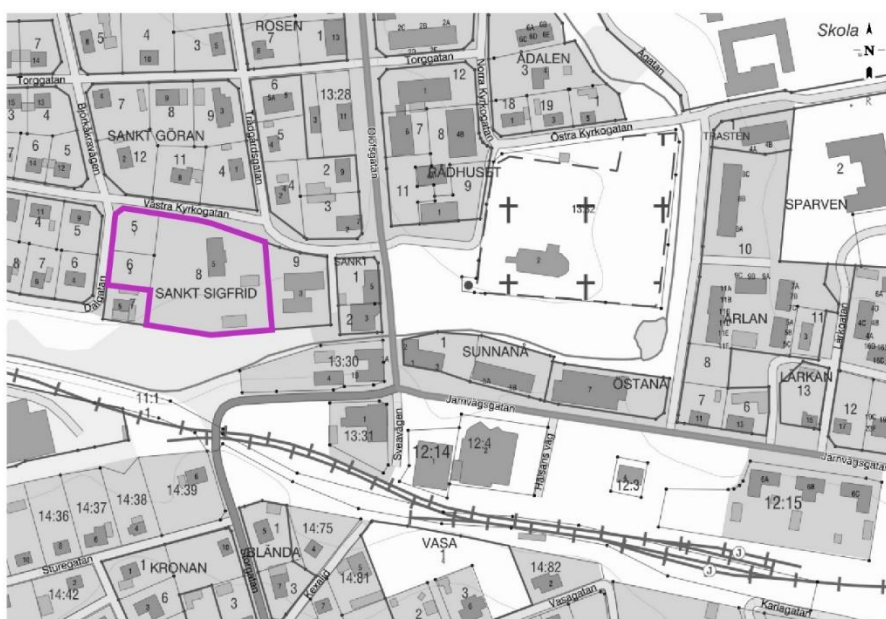
Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Prästgården Sankt Sigfrid 8 AB (fastighetsägaren) inkom med en ansökan om planbesked för fastigheterna Sankt Sigfrid 5, Sankt Sigfrid 6 och Sankt Sigfrid 8 i Åseda. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet samt att öka placeringmöjligheterna för tillkommande byggnation.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdet är beläget i centrala Åseda och är ca 7400m² stort. Prästgården Sankt Sigfrid 8 AB ämnar bygga trygghetsboende på fastigheterna. Sankt Sigfrid 5 och 6 är obebyggda medan på Sankt Sigfrid 8 ligger en prästgård med två uthus. Befintlig prästgård ska behållas och användas för bostads- och centrumverksamhet.



Planområde Åseda, situationsplan

Handläggning

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande och är framtagen i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Detaljplanen och tillhörande handlingar är upprättade av planarkitekt Magnus Josefsson, med stöd från kart- mät- och GIS-ansvarig samt tjänstepersoner från miljö- och byggnadsförvaltningen och tekniska avdelningen.

Genomförandetid

Genomförande tiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Bakgrunden till den nya detaljplanen är en ansökan om planbesked från Prästgården Sankt Sigfrid 8 AB (fastighetsägaren) där sökanden vill möjliggöra för byggnation av bostäder och centrumverksamhet för fastigheterna Sankt Sigfrid 5, 6 och 8. I samband med den nya detaljplanen vill sökanden även möjliggöra att kunna bygga närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns. Gällande stadsplan 07-ÅSS-143 möjliggör bebyggelse av

bostäder. Den föreslagna markanvändningen är av samma slag som den som gällande stadsplanen men med tillägget centrumverksamhet.

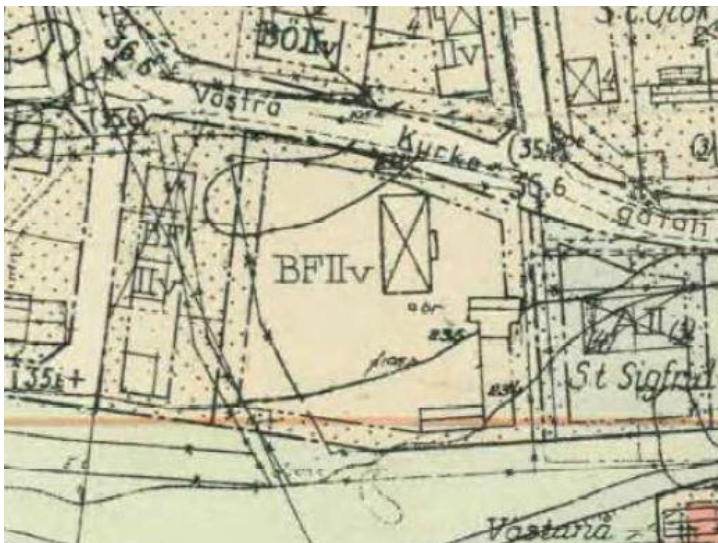
Befintligt

Sankt Sigfrid 5 och 6 är obebyggda medan på Sankt Sigfrid 8 ligger en prästgård. Prästgården har genomgått en antikvarisk förundersökning av Kulturparken Småland. Prästgården är byggd 1909 efter ritningar av C. Wettermark men kraftigt renoverad på 40-talet. Tioendeboden är daterad till 1785 medan brygghuset inte har daterats men tillkom sannolikt kring 1909, när nuvarande prästgård byggdes men kan absolut vara äldre. Planområdet innehåller endast kvarteretsmark och ingen natur- eller allmän platsmark. Två kommunala gator angränsar, Dalgatan och Västra Kyrkogatan. Den södra delen av planområdet sluttar ner mot Badebodaån som ligger 20-45 meter söder om plangräns.

Planeringsunderlag

Detaljplan

Planförslaget berör en gällande stadsplan 07-ÅSS-143 från 1957. Om planförslaget antas och vinner laga kraft upphör tidigare stadsplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Nuvarande stadsplan medger en byggrätt om 20% och en byggnadshöjd på två våningar och en vind – vilket översätts till 8 meter.



Nu gällande stadsplan

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är kontrollerad och godkänd av kart-, mät- och GIS-ansvarig och följer de krav och rekommendationer som anges i HMK – Digital Grundkarta från 2020.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad som område för bostäder i gällande översiktsplan. Även om översiktsplanen endast anger bostäder anser kommunen att centrumverksamhet lämpar sig väl med en prästgård och dess tidigare publika funktion. Bedömningen är att detaljplanen är förenlig med intentionerna i översiktsplanen.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken har upprättats och bifogas planhandlingarna. Enligt undersökningen anses planförslaget inte medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning kommer således inte att upprättas.

Planeringsförutsättningar

Planbesked

Prästgården Sankt Sigfrid 8 AB inkom 2022-10-24 med en ansökan om planbesked för fastigheterna Sankt Sigfrid 5, 6 och 8. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder och centrumverksamhet. 2022-11-16 gav Miljö- och byggnadsnämnden positivt planbesked och gav Miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Sankt Sigfrid 5, 6 och 8.

Riksintressen

Detaljplanen berör inga riksintressen.



Prästgården, fasad mot öster

Utredningar

Kulturmiljöutredning

Kulturparken Smålands förstudie följer här i kursiv stil:

”Fastigheten Sankt Sigfrid 8 utgörs av Åseda prästgård. Prästgården ligger i en stor trädgård med centralt läge i Åseda tätort, ca 200 meter väster om kyrkan. På tomten finns även en äldre tiondebod, förlagd som en flygel till prästgården, samt ett bryggbus med garage.

Fastigheten har nyligen förvärvats av det privatägda fastighetsbolaget Sankt Sigfrids fastigheter AB. Bolaget har för avsikt att exploatera delar av trädgården och uppföra nya marklägenheter. Uppvidinge kommun har därför ombett Kulturparken att ta fram ett kulturbistoriskt underlag med antikvariska rekommendationer inför framtagande av ny detaljplan.

Aktuellt skydd

I gällande stadsplan över Åseda köping, daterad 1957-12-01 (reviderad 1958 och 59), är aktuell fastighet betecknad med planbestämmelser ”BFIIv”. Planbestämmelse ”B” innebär att området endast får användas för bostadsändamål. Bestämmelse ”F” anger att huvudbyggnader ska uppföras fristående samt att tomt får icke givas mindre areal än 800 m². Bestämmelse ”IIv” anger vidare att byggnader ej får uppföras högre än 8 m.

Fastigheten ingår i ett utpekade område i kulturmiljöplanen för Uppvidinge kommun från 2000. I beskrivningen av området omnämns ”Kyrkbacken med kyrkan på en liten höjd avgränsande ena kortsidan och prästgården diametralt belägen med sin tiondebod från 1785” som en av de kulturbistoriskt mest framträdande delarna i Åseda. Byggnaderna i området beskrivs som viktiga och självklara att bevara. Bortsett från kyrkan och kyrkogården föreligger inget skydd enligt kulturmiljölagen.

Byggnadernas historik och status

Prästgården

Den äldsta kända prästgården i Åseda var belägen norr om kyrkan, inom det nuvarande kyrkogårdsområdet. Byggnaden brann 1783, varpå en ny prästgård uppfördes på nuvarande plats 1785. Denna revs och ersattes med dagens byggnad 1909. Huset, som förlades med samma läge som föregångaren, uppfördes efter ritningar av arkitekt C. Wettermark i Växjö. Wettermark har bl.a. ritat Växjö gamla tingshus, uppfört 1910, och ska även ha kontrakterats som byggmästare vid uppförandet av Riksbankenshuset i Växjö 1909.

Originalritningar och äldre fotografier visar att dagens prästgård ursprungligen var utförd med rödfärgade, liggande paneler och vita foder, småspröjsade fönster och sirliga snickerier. Det valmade mansardtaket var helt klätt med plåt. I byggnadens nedre våning rymdes förstuga, hall, arkiv, sju rum, kök och serveringsrum. I övre våningen rymdes hall, fem rum, badrum och ett stort antal garderober. På husets östra sida fanns en öppen veranda med balkong och på södra gaveln ett utskjutande burspråk inrymmande köksförstuga och skafferier.

I början på 1940-talet genomgick byggnaden en omfattande renovering under ledning av den välkände Växjö-arkitekten Paul Boberg. Arbetena utfördes av byggmästare Arvid Olsson i Åseda och omfattande bl.a. utvidgning av källare, rivning av burspråk och veranda samt tillbyggnad av nya verandor med balkonger mot öster och väster. Takkuporna och frontespisen fick nytt utseende, samtliga fönster byttes ut mot nya utan spröjs och fasadernas liggande panel ersattes med stående locklistpanel. Även invändigt skedde stora förändringar. Väggar revs och nya uppfördes, mer eller mindre samtliga snickerier och ytskikt utbyttes och flertalet kakelugnar revs ut.

Av ekonomiska skäl blev vissa av Bobergs förslag aldrig genomförda, bl.a. lämnades de norra gavelrummen på andra våningen orörda. I övrigt blev byggnaden, bortsett den bibehållna volymen och fönstersättningen, i grunden omgestaltad från uppförandet, såväl invändigt som utvändigt. I modern tid har huset brukats som pastorsexpedition. De moderniseringar som genomförts har inneburit att också många av de kvalitativa material som tillkom på 1940-talet gått förlorade. Linoleummattor har ersatts med moderna plastmattor, köket moderniserats, äldre trappträcken bytts ut, mm.

Huset har idag en betydligt mer avskalad exteriör, vilken präglas av den stora 1940-talsrenoveringen men även av senare tiders moderniseringar. Fasaderna är tilläggsisolerade och saknar ursprungliga utsmyckningar, samt är

sedan 1950-talet målade i en gul kulör. Fasadpanelen förefaller vara bytt i modern tid, liksom flertalet fönster och dörrar. Originaltaket av plåt har även ersatts med betongpannor. Invändigt är det främst äldre dörrblad, -beslag, -foder, taklister och kakelugnar i de norra gavelrummen på andra våningen som finns bevarade.

Tiondeboden

Tiondeboden har tidigare daterats till 1785 och är därmed samtida med platsens första prästgård. Byggnaden förefaller relativt välbevarad, både ut- och invändigt. Taket är täckt med traditionellt, enkupigt lertegel och fasaderna är klädda med kilsågad panel, ytterdörren med profilerade brädor. Invändigt finns bingar för spannmål och ålderdomliga stocklås på dörrarna.

Av äldre bilder framgår att prästgården tidigare var försedd med ytterligare en flygelbyggnad i norr. Denna flygel revs sannolikt i samband med renoveringen på 1940-talet.

Brygghuset

Äldre kartor och fotografier har studerats i ett försök att datera brygghuset. Byggnaden härstammar sannolikt från samma tid som dagens prästgård. Den timrade stommen och kallmurade stensockeln antyder dock att byggnaden skulle kunna vara äldre. Dasset i norr är tillbyggt senare, om detta vittnar bl.a. den gjutna grunden och ett gavelfönster som bevarats i den ursprungliga ytterväggen mellan garage och dass.

I samband med renoveringen av prästgården på 1940-talet företogs även vissa ändringar av detta hus. I norra fasaden togs två garageportar upp. Utrymmet innanför inreddes till garage och försågs med gjutet golv och invändig tak- och väggbeklädnad av fibercement. Loftsutrymmet skärmades även av och saknar idag invändig trappförbindelse. Man utförde även vissa reparationer och förstärkningar av stommen. Trots vissa ingrepp är byggnaden exteriört välhållen och relativt välbevarad, med tak av enkupigt lertegel, rödfärgad timmerstomme och förhållandevis välanpassade garageportar av trä på gångjärn.

Kulturhistoriskt värde

Sammanfattningsvis kan konstateras att prästgården är mycket förvanskad. Byggnaden, tillika tiondeboden och brygghuset, har likväl höga miljöskapande värden. Tillsammans utgör de en sammanhållen miljö med tydlig koppling till den närbelägna kyrkan och det intilliggande församlingshemmet. Med sin hävdvunna och iögonfallande placering i samballets centrum, där socknens prästgård och tiondebod legat på samma plats sedan 1785, utgör byggnaderna ett bestående inslag i den bebyggda miljön vilket även föranleder höga kontinuitetsvärden.

Förslag till om- och nybyggnad

Av det preliminära förslag som Sankt Sigfrids fastigheter AB presenterat framgår att prästgården är tänkt att renoveras och anpassas till mindre lägenheter. Förslaget anger att nya marklägenheter, bestående av parhus i en våning under sadeltak, är tänkta att uppföras i trädgården utmed tomtens norra, västra och södra gränser. Det finns även planer på att uppföra en centralt placerad gemensambetsanläggning i form av ett växthus. Nya gemensambetsytor och parkeringar är tänkta att anläggas med förbindelser till samballets gatunät medelst nya gång- och vägsystem.

Anmärkning beträffande aktuellt förslag

Prästgården är en byggnad av stor monumentalitet. Det är därför viktigt att nyexploatering sker med respektavstånd och att nytillskott underordnar sig byggnaden avseende volym, höjd och placering.

I det förslag som presenterats upplevs en av de nya huskropparna ligga för nära prästgården. Aktuell huskropp är förlagd längst i nordost utmed Västra kyrkogatan, se bild på följande sida.

Av förslaget framgår även att nya byggnadskroppar är tänkta att uppföras på den plats där brygghuset står idag. Detta skulle innebära att brygghuset behöver rivas eller flyttas, vilket givetvis strider mot de angivna riktlinjer som förundersökningen påvisat. Byggnaden måste sättas i ett större sammanhang och därför ska rivning nekas.

Rekommenderade antikvariska riktlinjer inför ny detaljplan

Kulturparken anför följande:

- Med tanke på att prästgården redan är förvanskad förordas inget förvanskingsförbud. Den antikvariska rekommendationen är dock att **samtliga tre byggnader skyddas med rivningsförbud.**

- För att minska den negativa inverkan en eventuell exploatering kan medföra på den befintliga miljön är rekommendationen att **nya huskroppar endast kan accepteras på ytor med tilltagna avstånd till befintliga byggnader. Respektavståndet bör i detta fall vara minst 20 meter till prästgården och tiondeboden. Möjligen kan ny bebyggelse tillåtas närmre bryggbuset.**
- Förståelsen för byggnaden som prästgård förtydligas av fria siketlinjer mot församlingshem och kyrka. Det är därför viktigt att ingen ny bebyggelse uppförs framför prästgården. Rekommendationen är att **den del av tomten som ligger öster om prästgården skyddas med nybyggnadsförbud (prickmark).**
- Prästgården som statusbyggnad åskådliggörs av dess höjd och volym i relation till omkringliggande bebyggelse. Om nya huskroppar uppförs i 2 eller fler våningar kommer intrycket bli ett annat. Rekommendationen är därför att **fastigheten förses med föreskrift om att ny bebyggelse endast får uppföras i maximalt 1 våning.**”



Tiondeboden, fasad mot norr

Miljö

Luft

Mätningar, görs under hela året vart tredje år. Senaste mätningen har gjorts under 2022 och mätutrustningen sitter på Coops tak på Järnväggsgatan i Åseda, ca 250-300 meter från planområdet. Kommunen ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar.

Vatten

Vattenrecipient för området är ”BADEBODAÅN: Bäck från Hultbren – Badeboda” och Emmabodaåsen. Badebodaån (ytvattentäkt) har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen har fått klassningen måttlig med avseende på fisk och

hydromorfologi. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av för höga halter av kvicksilver och bromerad difenyleter. Tidsfristen för god ekologisk status är satt till år 2027.

Emmabodaåsen uppnår ej god kemisk status. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av för höga halter av arsenik, bly, PFOS och Benso(a)pyrene. Tidsfristen för god kemisk status är satt till år 2027.

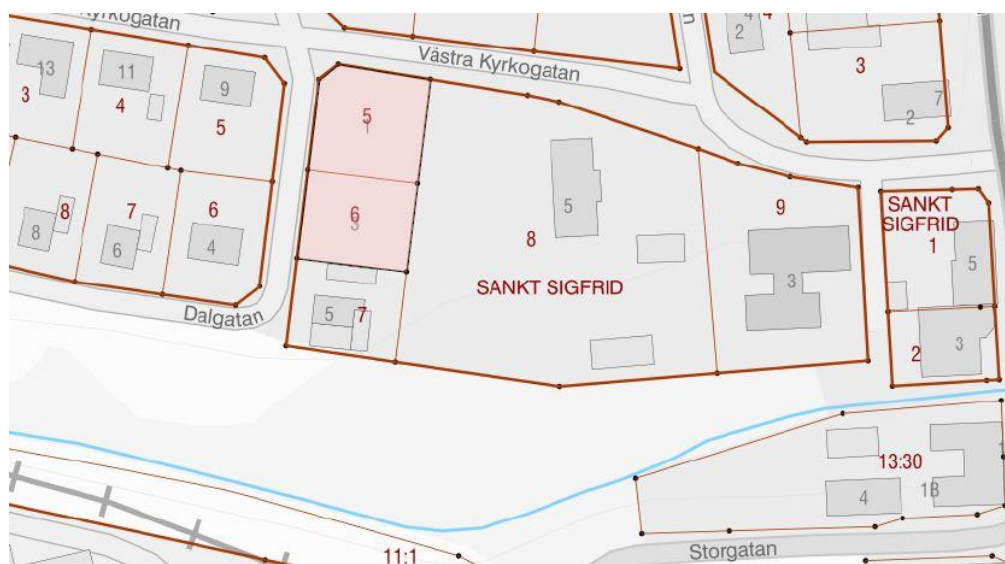
Buller

Two kommunala lokalgator angränsar planområdet, Västra Kyrkogatan och Dalgatan. Hastighetsgränsen är 50 km/h. Gatorna trafikeras endast av boende i området och fungerar inte som genomfartsleder eller för transport av tung trafik. Trafikverket har ingen statistik men vår uppskattning med 3-4 körning per hushåll och dygn hamnar vi på ca 72-96 ÅDT totalt för Västra Kyrkogatan och ca 30-40 ÅDT för Dalgatan idag.

Strandskydd

Badebodaån rinner genom Åseda och passerar ca 20-40 meter utanför planområdet i söder. För Badebodaån gäller ett generellt strandskydd om 100 meter från strandlinjen. Delar av planområdets södra delar ligger inom 100 meter från Badebodaån och således inom strandskyddsområdet. Den del av det strandskyddade området som ligger inom Sankt Sigfrid 8 avses upphävas med hänvisning till 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken då den redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Även Sankt Sigfrid 5 och 6 berörs av strandskydd. Dessa fastigheter är i dagsläget inte bebyggda men marken har varit planlagd sedan 1921 och haft nuvarande plan och avgränsning sedan 50-talet. Sankt Sigfrid 7 i samma kvarter är redan bebyggd men ligger närmare Badebodaån än både Sankt Sigfrid 5 och 6. Förutom befintlig bebyggelse på Sankt Sigfrid 7 avgränsas Sankt Sigfrid 5 och 6 av ianspråktagen tomtmark på Sankt Sigfrid 8 samt delvis av Dalgatan.

Med anledning av ovanstående resonemang bedömer kommunen att strandskyddet för Sankt Sigfrid 5 och 6 kan upphävas med hänvisning till 7 kap. 18 c § 2 p. miljöbalken.



Sankt Sigfrid 5 och 6 i förhållande till Badebodaån och Sankt Sigfrid 7 däremellan.

I ett vidare resonemang kan det även sägas att Sankt Sigfrid 5 och 6 skapar luckbildning i stadsstrukturen i detta redan planlagda område och sådana luckor skapar otrygghet och otydlighet, intentionen i gällande stadsplan var att de här fastigheterna skulle bebyggas.



Sankt Sigfrid 5 och 6, Sankt Sigfrid 7 med sitt enplanshus i bakgrunden, Dalgatan till höger.

Dagvatten

Dagvatten som uppstår från takytor eller hårdgjorda ytor tas om hand lokalt eller rinner till kommunala dagvattenledningar i gatan. Recipient för dagvattnet från det kommunala ledningsnätet är Badebodaån medan dagvatten som infiltreras i marken når grundvattenförekomsten Emmabodaåsen. Marklov krävs för insatser som försämrar markens genomsläpplighet.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Tillgängligt underlag från SGU visar ingen förhöjd risk för ras eller skred. Badebodaån ligger ca 25-45 meter söder om planområdet men kommunen bedömer att höjdskillnaden är tillräcklig och att avståndet till planområdet är tillräckligt stort. För att minimera risken för översvämning, i tillkommande bebyggelse inom planområdet, införs bestämmelser som förbjuder källare. Det sluttar ca 2 meter från planområdets norradelar till planområdets södra delar, vilket är ett 75 meter långt avstånd. Norradelen ligger på ca 236 meter över havet och i söder är det ca 234 meter över havet. Precis söder om planområdet ligger Badebodaån, dit vattnet naturligt kan söka sig. Från planområdets södra gräns till Badebodaån som ligger 20-40 meter söder ut sluttar det ytterligare en meter. För att kunna hantera kraftiga skyfall sätts en bestämmelse om att minst 20% av fastighetsarean måste vara genomsläpplig och att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts i samband med planarbetet. Enligt SGU:s jordskarta består marken i huvudsak av morän och isälvsediment. Genomsläppligheten bedöms som medelhög i den norra delen av planområdet och som hög i den södra delen närmast ån.

Hydrologiska förhållanden

Enligt de sgu-brunnar som finns inom planområdet och strax utanför ligger grundvattennivån på cirka 3 meter under marknivå.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Service och sociala aspekter

Planområdet ligger väl tillgängligt i centrala Åseda har gångavstånd till både offentlig och kommersiell service i form av livsmedelsbutik, vårdcentral, apotek, kommunhus, busstation, skola, kyrka, restaurang, grönområden etc.

Teknik

Ledningar för vatten, avlopp, el och fiber finns förlagda i Västra Kyrkogatan samt Dalgatan i direkt anslutning till planområdet.



Brygghuset

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen berör tre fastigheter Sant Sigfrid 5, 6 och 8, som alla tre ägs privat. Två av fastigheterna Sankt Sigfrid 5 och 6 är obebyggda. Detaljplan medför en ökad byggrätt för fastigheterna Sankt Sigfrid 6 och Sankt Sigfrid 5. För Sankt Sigfrid 8 möjliggörs även centrumverksamhet utöver bostadsändamål. Den östra delen av Sankt Sigfrid 8 får prickad mark mellan fasad och fastighetsgräns mot öster för att säkerställa siktlinjerna mot kyrkan. Denna axialitet mellan prästgård, kyrka och kommunhus i stadsrummet bör bibehållas.

Omgivningsbuller

Enligt Trafikverkets basprognos kan den genomsnittliga trafikökningen förväntas bli 1 % för persontransporter fram till 2040. Trafikverket har ingen statistik men vår uppskattning med 3-4 körning per hushåll och dygn hamnar vi på ca 72-96 ÅDT totalt för Västra Kyrkogatan och ca 30-40 ÅDT för Dalgatan idag. Vid en omräkning enligt denna prognos skulle den totala årsdygnstrafiken för Västra Kyrkogatan uppgå till cirka 100 ÅDT fordon 2040 och cirka 45 ÅDT för Dalgatan. Detta skulle Enligt Boverkets diagram i "Hur mycket bullrar vägtrafiken" blir ljudnivån vid fasad under 50dB vid fasad år 2040. Trafikökningen för vägarna är försumbar och påverkan på bullernivån blir i princip oförändrad. Man kan också anta att fler fordon procentuellt år 2040 är elektrifierade och bullrar därav mindre än dagens fossildrivna fordon.

Grönområde

Planförslaget berör endast planlagd och exploaterad mark. Det är ingen naturmark som tas i anspråk i samband med planförslaget. Fastigheternas ökade byggrätt möjliggör mer bebyggelse vilket kan leda till förlust av viss vegetation, men påverkan bedöms som liten. I den östra delen av planområdet införs en bestämmelse att det krävs marklov för att fälla träd.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget anses inte innebära en negativ påverkan på Emmabodaåsens möjlighet att uppnå god kemisk status. Planförslaget medför ingen förändrad markanvändning eller tillkommande verksamheter som kan antas ge upphov till föroreningar. Kvartersmarken är dessutom försedd med bestämmelse som reglerar andelen genomsläpplig mark, vilket säkerställer att vatten kan infiltreras och renas inom fastigheterna. Under normala förhållanden hanteras det mesta av dagvattnet lokalt genom infiltration i gräsmattorna eller genom evaporation. Mängden dagvatten från gatumark förblir oförändrad då ingen ny gatumark planeras. Utöver de grönytor som bildas inom kvartersmarken finns det även ett naturområde mellan planområdet och Badebodaån där dagvatten kan infiltreras och fördröjas.

För höga halter av bromerad difenyleter och kvicksilver är konsekvent för samtliga av Sveriges vattendrag. Ytterligare förorening av dessa ämnen undviks bäst genom att de förbud och regler som finns gällande användning och återvinning följs. Detaljplanens föreslagna markanvändning kan inte antas ge upphov till ökade halter av vare sig PFOS eller Benso(a)pyrene. Någon ökad belastning på Badebodaån kan således inte förväntas uppstå till följd av planförslaget.

Dagvatten

Planförslaget medför i vissa avseenden en mer flexibel byggrätt. Mängden dagvatten kan således öka, men ökningen är försumbar. Befintliga fastigheter och dagvattenledningar förväntas, enligt tekniska avdelningen, kunna ta omhand dagvattnet även i fortsättningen. Planområdets topografi

tar till fördel då det sluttar mot Badebodaån. Möjligheten till infiltration säkerställs genom bestämmelse som reglerar andelen genomsläpplig yta.

Landskapsbild

Stadsbilden kan genom planförslaget förändras något då redan planlagda men obebyggda fastigheter kan exploateras något mer än vad idag gällande stadsplan medger. Ny, kompletterande, bebyggelse kan placeras närmare fastighetsgräns än vad som är möjligt idag vilket kan ge ett marginellt annorlunda förhållande till stadsrummet. Påverkan bedöms som positiv då de obebyggda stora öppna ytorna skapar otrygghet i sig. Axialiteten mellan prästgård och kyrka säkerställs genom prickad mark. Prästgårdens ställning som en forna makt- och statusbyggnad i relation till omkringliggande bebyggelse bibehålls då tillkommande byggnationer får en nockhöjd på max 5,5 meter till skillnad från prästgården som tillåts en nockhöjd på 9 meter. Mot Västra Kyrkogatan skapas ett utfartsförbud för att respektera befintlig trafikstruktur och skapa en säkrare angöring till planområdet. Tillkommande bebyggelse planeras för envånings parhus i trä, beställaren av planen säger att området är avsett för ”äldre vuxna”.



Situationsplan från Prästgården AB



Kyrkan, fasad mot väster

Kulturvärden

Se även avsnitt om kulturmiljöutredning.

Rivningsförbud

Planförslaget innebär att tiondeboden förses med rivningsförbud. Prästgården och brygghuset är förvanskade genom sina 40-talsrenoveringar så att ett rivningsförbud inte är aktuellt. Men i Kulturparken Smålands förstudie beskrivs att prästgården, tiondeboden samt brygghuset har högt miljöskapande värden. Tillsammans utgör de en sammanhållen miljö med kopplingar till kyrkan och kommunhuset. Bebyggelsen och placeringen har sitt ursprung i 1700-talet och burit det arvet fram till våra dagar. Se Kulturparken Smålands förstudie av planområdet. Kommunen bedömer att kulturmiljöfrågorna kan hanteras i framtida rivningslov.



Tiondeboden detalj av fasad

Bevarandekrav

Tillkommande bebyggelse underordnar sig med sin byggnadshöjd i högst en våning och med ett respektavstånd till de befintliga bebyggelse i planområdet. Marken mellan prästgården och östra sidan av fastighetsgränsen på Sankt Sigfrid 8 förses med prickad mark för att relationen mot kommunhus och kyrkan inte förloras. Tiondeboden förses med rivningsförbud.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Bostäder

Eftersom marken redan används för bostadsändamål bedömer kommunen att marken även fortsättningsvis är lämpligt för det ändamålet.

Centrum

En av fastigheterna inom planområdet planläggs för centrumändamål - Sankt Sigfrid 8. Även om översiktsplanen endast anger bostäder anser kommunen att centrumverksamhet lämpar sig väl med en prästgård och dess tidigare offentliga funktion. Det centrala läget gör det lämpligt för publika verksamheter och bestämmelsen skapar en flexibel plan vid framtida förändringar.

Egenskapsbestämmelser

Högsta nockhöjd (h¹)

Den tillåtna höjden är anpassad till befintlig bebyggelse på platsen, där prästgården har den högst tillåtna nockhöjden på 9 meter. Tillkommande bebyggelse har en nockhöjd på 5,5 meter.

Placering (p¹)

Ny bebyggelse ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Byggnad kan placeras närmare fastighetsgräns med grannes medgivande.

Rivningsförbud (r¹)

Byggnad får inte rivras. Rivningsförbud införs på tiondeboden.

Utnyttjandegrad (e¹)

Exploateringsgraden är 30% av den totala fastighetsarean i syfte att säkerställa framkomlighet för räddnings- och arbetsfordon, utrymme för parkering inom kvartersmark samt för att bibehålla den befintliga karaktären av ett villaområde med trädgårdskaraktär.

Utförande (b¹)

Minst 20% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten.

Utförande (b²)

Källare får inte finnas, på grund av närheten till Badebodaån.

Ändrad lovplikt (a¹)

Marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Syftet är att kommunen ska kunna säkerställa att bestämmelser om minsta ytor för genomsläpplig mark följs, även när åtgärder som i vanliga fall inte kräver bygg- eller marklov vidtas.

Upphävande av strandskydd (a²)

Strandskyddet är upphävt. Detta avses upphävas med motiveringen att marken redan är i anspråkstagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ändrad lovplikt (a³)

Marklov krävs för att fälla träd. Syftet är att bevara träden som skapar en rumslighet och ringar in fastigheten i öst.

Fasad (utformningsbestämmelse) (f¹)

Tillkommande fasader ska vara av trä, för att harmoniera med befintlig bebyggelse i en historiskt sammanhållen miljö.

Fasad (varsamhetsbestämmelse) (k¹)

Fasader ska vara av trä, för att harmoniera med befintlig bebyggelse i en historiskt sammanhållen miljö.

Begränsning av markens utförande (prickmark) (:-)

Marken utmed Västra Kyrkogatan och Dalgatan förses med prickmark. Även mellan prästgården östra fasad och östra planområdesgränsen prickas marken för att säkerställa siktlinje mot kyrkan.

Genomförandefrågor

Inlösenfrågor

Detaljplanen medför ingen rätt eller skyldighet till inlösen eftersom den inte innehåller någon allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer inte att det finns något behov av fastighetsindelningsbestämmelser för detaljplanen, då området redan är indelat i fastigheter. Det finns därför inget hinder för framtida fastighetsägare att dela upp kvartersmarken i flera fastigheter eller bilda rättigheter, under förutsättning att det görs i enlighet med Fastighetsbildningslagen (1970:988).

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Kommunen svarar för drift av vatten och avlopp. Anslutning till vatten- och avloppsnätet bekostas i enlighet med gällande taxa.

Detaljplanens genomförande förutsätter inga tekniska åtgärder i form av ny utbyggnad av infrastruktur, flytt/nedgrävning av ledningar eller liknande. Om liknande åtgärder blir aktuella är det exploatören/fastighetsägarens ansvar att samråda med berörd ledningsägare och bekosta åtgärden.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen. De kostnader som uppstår i samband med framtagandet av detaljplanen bekostas av sökande i enlighet med upprättat planavtal.

För fastighetsägare inom planområdet kan genomförandet medföra kostnader vid eventuell lantmåteriförrättning, avgifter för bygglov och eventuella anslutningsavgifter.

Planavgift

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglovsansökan.

Ersättningsanspråk

Kommunen bedömer inte att detaljplanen kan antas innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900). Men om anspråk görs ska det komma in inom två år från det att planen har vunnit laga kraft. I dessa fall ska kommunen, när detaljplanen har fått laga kraft, antingen med en kungörelse eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning. Detta enligt 5 kap. 32 § PBL.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte att ingå i exploateringsavtal.

Markanvisning

Kommunen avser inte genomföra markanvisning.

Tidplan

Beslut om samråd – februari 2023

Samråd – 3 veckor

Beslut om granskning – april 2023

Granskning – 3 veckor

Beslut om antagande – maj 2023

Laga kraft – juni/juli 2023

Prövning enligt annan lagstiftning

Kommunen bedömer inte att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövning enligt annan lagstiftning.