

Detaljplan för
Älghult 4:100 m.fl., Älghult samhälle, Uppvidinge Kommun i
Kronobergs län

PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING



Antagen av MBN 2018-06-14 § 83.

Laga kraft 2018-07-20.

Uppvidinge kommun	Besöksadress	Telefon/fax	e-post/hemsida
Box 59	Kyrkbacken	0474-470 00 (vx)	mbn@uppvidinge.se
364 21 Åseda	Åseda	0474-47284	www.uppvidinge.se

Innehållsförteckning

1. INLEDNING	5
Bakgrund	5
Planhandlingar	6
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Områdets läge och areal.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
2. FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Pågående markanvändning	11
Natur, kultur och rekreation.....	12
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd, fornminnen	15
Stads- och landskapsbild	16
Offentlig och kommersiell service.....	16
Gator och trafik.....	16
Geotekniska förhållanden.....	16
Ras och skred.....	16
Hälsa och säkerhet	17
Buller.....	17
Dagvatten, Vatten- och strandskydd.....	17
3. PLANFÖRSLAG	18
Bebyggelse.....	18
Grönstruktur.....	19
Gator och trafik.....	19
Teknisk försörjning.....	19
Geotekniska frågor	20
Dagvattenhantering.....	20
4. KONSEKVENSER.....	21

ANTAGANDEHANDLING

2018-05-29

Behovsbedömning	21
Miljökonsekvenser	21
Ekonomiska konsekvenser	22
Sociala konsekvenser	22
Fastighetskonsekvenser.....	22
5. GENOMFÖRANDE.....	22
Organisatoriska frågor.....	22
Huvudmannaskap	22
Genomförandetid.....	23
Fastighetsfrågor	23
Ekonomiska frågor	23
Tekniska frågor.....	23
6. MEDVERKANDE.....	24
Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet.....	24

ANTAGANDEHANDLING

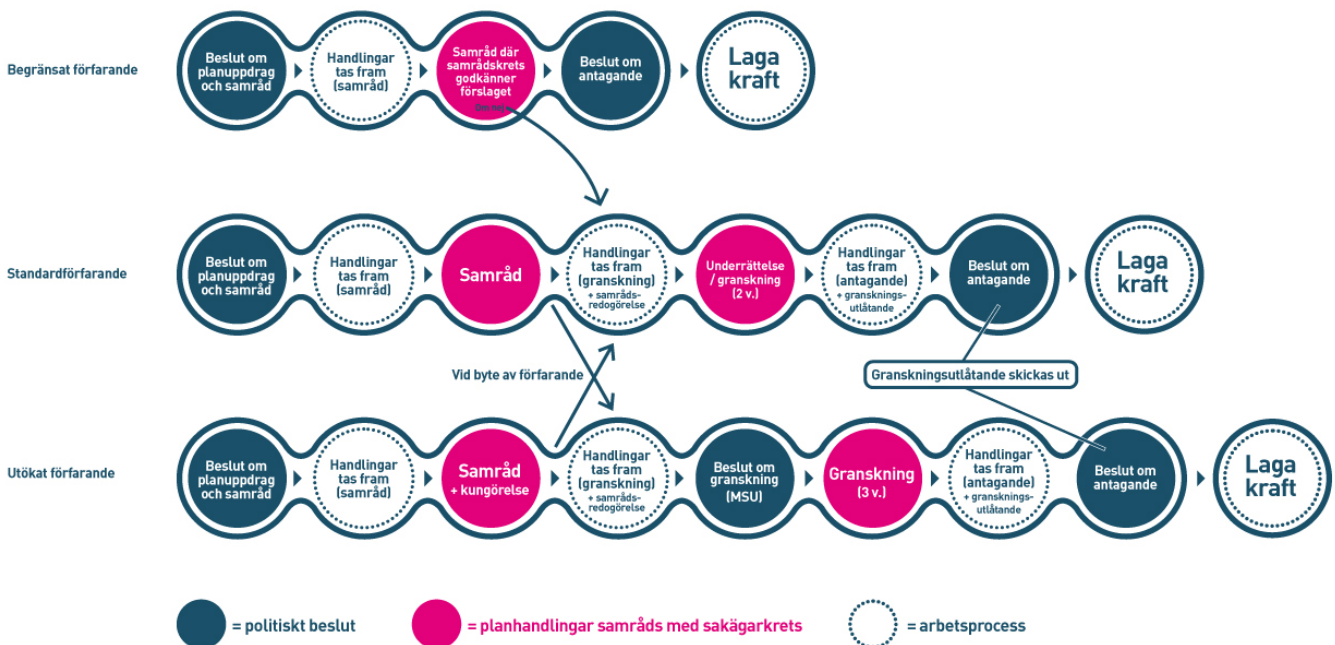
2018-05-29

1. INLEDNING

En planbeskrivning skall redovisa planens syfte och beskriva planens innebörd samt konsekvenser av dess genomförande. Planbeskrivningen har ingen rättslig verkan utan det är kartan som är juridiskt bindande.

Miljö och byggnadsnämnden (MBN) beslutade om positivt planbesked 2016-12-15 § 158. Beslutet fattades med stöd av delegation från kommunstyrelsen. 2017-08-31 § 97 beslutades att planarbetet skulle påbörjas. Planarbetet sker med standard förfarande.

Detaljplaneprocessen efter förändringar PBL efter 1 januari 2015
Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)



Bakgrund

Det kommunala bostadsbolaget har behov av nya lägenheter i Älghult. De vill bebygga fastigheten Älghult 4:100 med flerbostadshus, men gällande plan begränsar byggrätten genom prickad mark. Detta föranledde ett planbesked för planändring av området. Större delen av Älghults centrum var inte planenlig och därför togs beslut att ändra ett större område än bara fastigheten Älghult 4:100.

Planhandlingar

De planhandlingar som upprättats är:

Planbeskrivning

Plankarta

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planförslagets syfte är att planen ska överensstämma med pågående markanvändning, tillämpa modernare och flexibla byggrätter samt följa gällande fastighetsindelning.

Områdets läge och areal

Området omfattar cirka 21900 kvm av Älghults centrala delar. Plangränsen utgörs av äldre plangränser och fastighetsgränser.

De fastigheter som ingår i planförslaget och ägoförhållanden är följande:

Uppvidingehus AB

Brändebol 1:39, Älgbult 4:100,

Uppvidinge kommun

Brändebol 1:51, Älgbult 4:122, Älgbult 4:10,

Förening

Brändebol 1:4, Älgbult 4:116, Älgbult 4:69, Älgbult 4:93

Privat

Älgbult 4:101, Älgbult 4:52, Älgbult 4:58, Älgbult 4:8

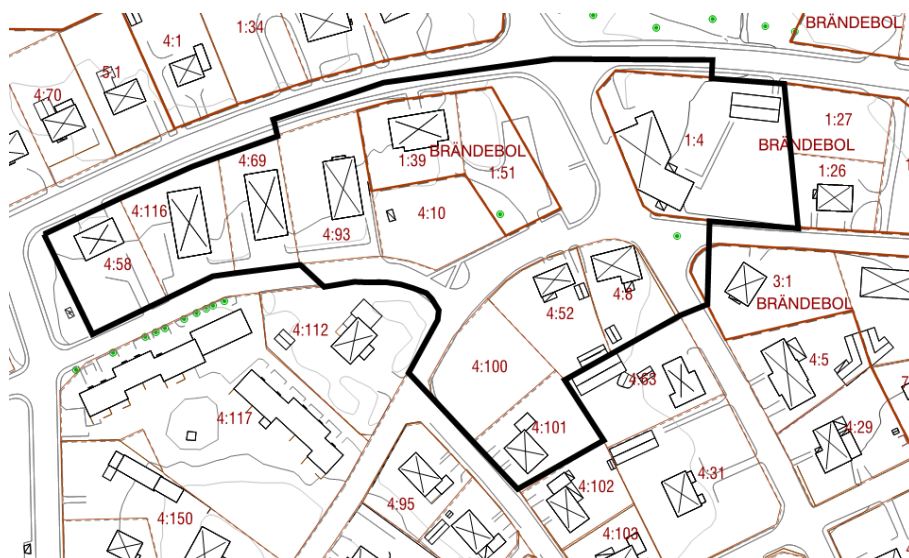
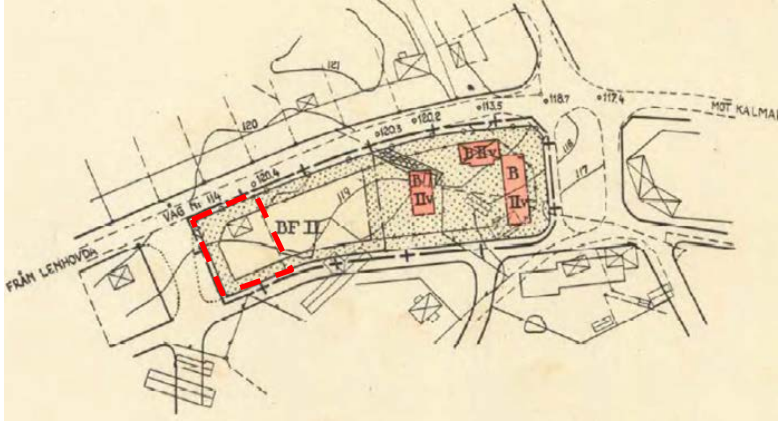



Bild 1 Planområdet markerat med svart linje.

Tidigare ställningstaganden

I kommunens gällande översiktsplan, antagen 2011, anges området som centrum och bostadsändamål. Korsningen av de större vägarna och den öppna platsen intill dessa utgör enligt översiktsplanen en viktig mötesplats. Trafiksäkerheten tas upp med ambitioner om höjd säkerhet med hjälp av bredare trottoarer och en rondell.

Aktuellt planområde berörs idag av fyra byggnadsplaner och för samtliga har genomförandetiden gått ut. Nedan beskrivs detaljplanerna som berörs av planförslaget.

Byggnadsplan	År	Beskrivning
07-ÄLG-1055	1959	<p>Endast den västra delen av byggnadsplanen är gällande. Planen omfattar en fastighet som är planlagd för bostäder med friliggande hus, två våningar. Huvudbyggnader får inte inrymma fler än två bostadslägenheter.</p>  <p>Bild 2 Markerat den del av planen som är gällande 07-ÄLG-1055</p>  <p>Bild 3 Befintlig byggnad på aktuellt område</p>

07-ÄLG-1061

1960

Planen gäller i sin helhet. Syftet är att tillåta flerfamiljshus med lägenheter på området. Planen tillåter byggnation i två våningar och vind.

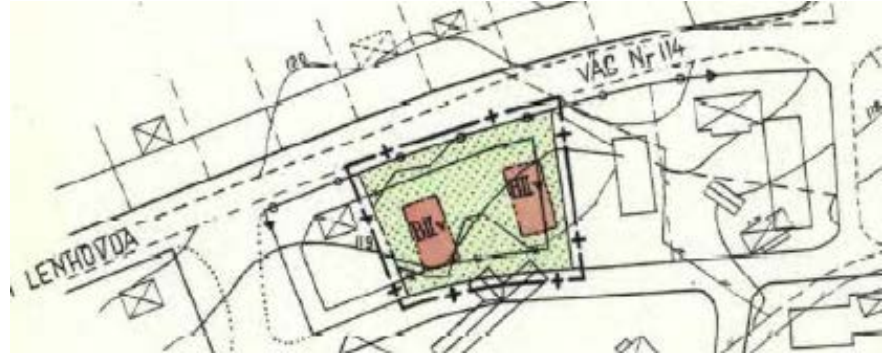


Bild 4 Gällande byggnadsplan 07-ÄLG-1061



Bild 5 Befintliga byggnader på aktuellt område, primärkartan

07-ÄLG-1086

1961

Större delen av planen är gällande. Användningen är bostadsändamål och byggrätten regleras med punktprickmark. Planen stämmer inte överens med hur bebyggelsen har uppförts. Plangränsen överensstämmer inte med nuvarande fastighetsgräns.

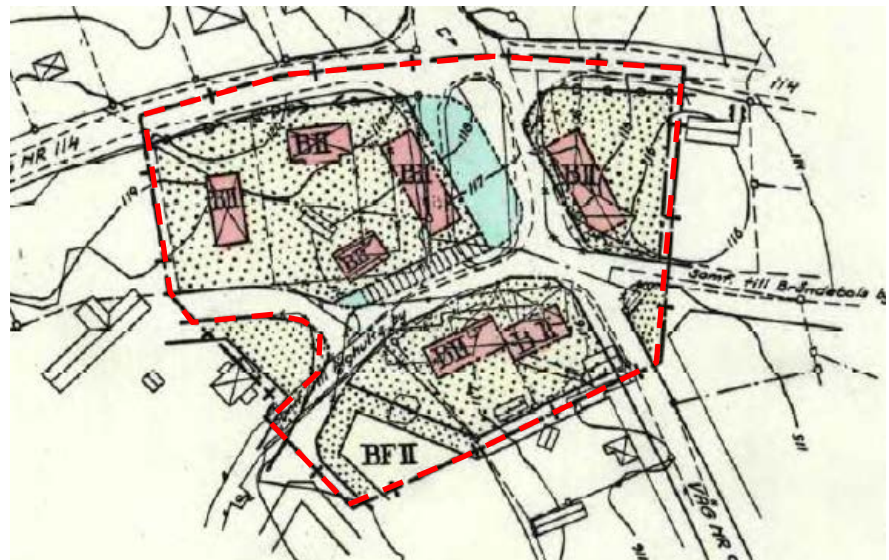


Bild 6 Markerat den del av planen som är gällande 07-ÄLG-1086

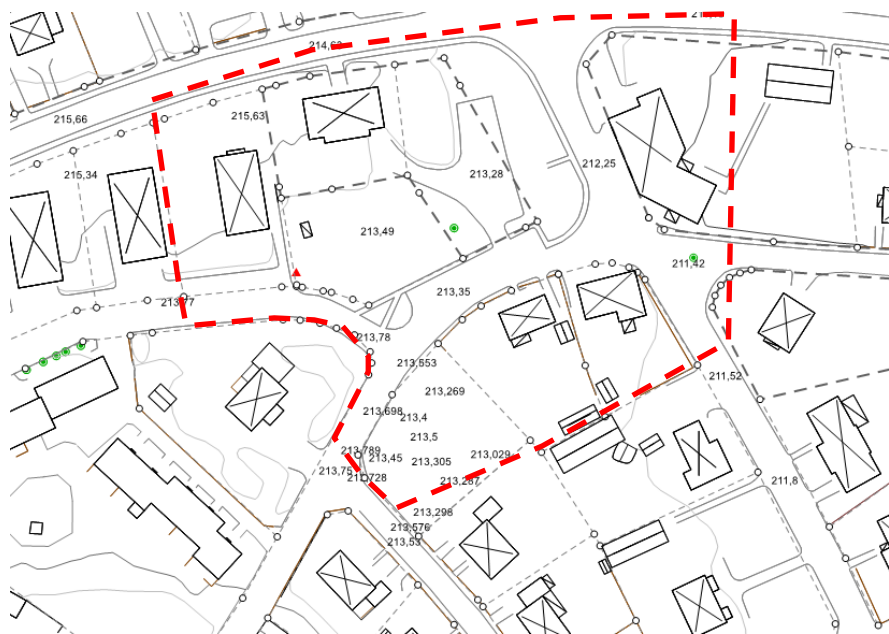


Bild 7 Området markerat på primärkartan.

07-ÄLG-997

1955

Planen gäller för större delen av Älghult, men omfattar endast en liten del av aktuellt planförslag. För området som ingår i planförslaget är gällande användning för bostadsändamål med friliggande hus i två våningar.



Bild 8 Markerat den del av planen 07-ÄLG-997 som berörs av planförslaget

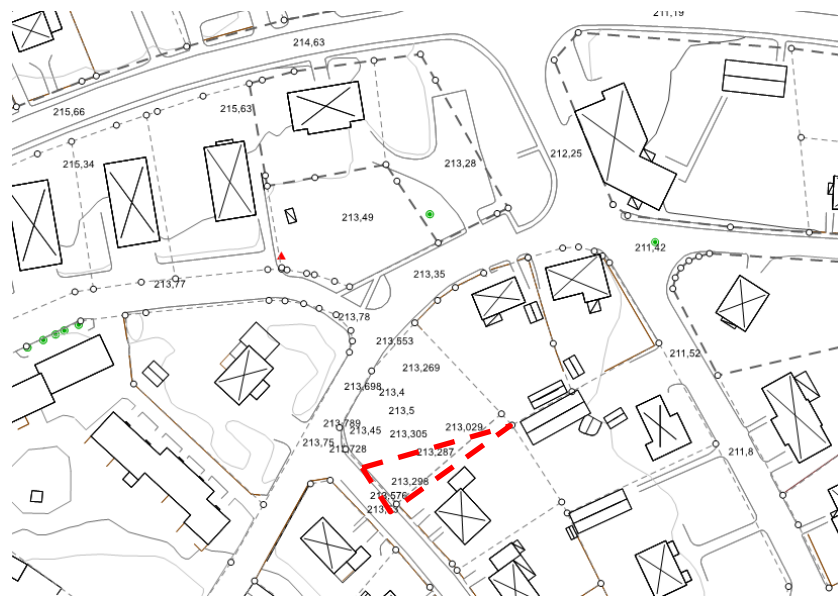


Bild 9 Området markerat på primärkartan.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Planområdet utgör den centrala delen av Älgvalt samhälle. Fastigheterna i den västra delen av planområdet är bebyggda med flerfamiljshus i två till tre våningar med både hyres- och bostadsrättslägenheter. De byggnader som inrymmer hyreslägenheter ägs av Uppvidingehus. Det finns tre obebyggda fastigheter inom planområdet, vilka är Älgvalt 4:10, Älgvalt 4:100 och Brändebol 1:51.



Bild 10 Älgvalts turistbyrå på torget som utgör en mötesplats i samhället.

Delar av fastigheterna Älgvalt 4:10 och Brändebol 1:51 används delvis som parkeringsyta för boende i området och besökare. Den största delen består av grönområde/park och en torgliknande yta med två mindre byggnader för Älgvalts *Turist-Byrå* och en älgstaty. Området utgör en mötesplats i samhället.



Bild 11 Fastigheten Älgvalt 4:100 sett från söder.

Fastigheten Älgvalt 4:100 består idag av en obebyggd hörntomt. Fastigheten avgränsas i öster och söder av ett antal större träd, bl.a. vildvuxna fruktträd. Inom fastigheten finns också berg i dagen.

Den östra delen av planområdet består av fastigheten Brändebol 1:4. Här finns samhällets livsmedelsbutik och ombud för Systembolaget. Byggnaden inrymmer även en pizzeria och bostad.

I sydöstra delen av planområdet finns en av Älgshults kulturbyggnader, *Hotellet*. Byggnaden uppfördes år 1923 och är en betydelsefull del av samhällsbilden tillsammans med grönytorna och de större ekarna som finns runt om och i planområdet. Torget och hotellet finns upptaget i kommunens kulturmiljöplan. Hotellet byggdes och användes länge för hotellverksamhet och servering, men också andra verksamheter, t.ex. skråreri och bageri, har funnit i bottenvåningen. Byggnaden har under en tid också inhytt en docktillverkning. De två övriga fastigheterna inom planområdet är privatägda och består av villatomter.



Bild 11 Torget med älgstatyn. I mitten syns hotellet och till vänster livsmedelsbutiken.

Natur, kultur och rekreation

Älgshult karaktäriseras av att naturen finns nära inpå bebyggelsen. Samhället har ett stort antal skyddsvärda ekar. Den stora andelen grönska gör att området attraherar många fågelarter och insekter. Ungefär 500 m väster om planområdet finns ett intressant område med bland annat storfibblebi, mindre bastardsvärmare, sexfläckig bastardsvärmare och ängsmetallvinge. Samtliga är rödlistade (nära hotad) och knutna till torrare blomrika marker. I takt med att det äldre

ANTAGANDEHANDLING

2018-05-29

odlingslandskapet försvinner blir dessa arter allt mer utsatta. Inom planområdet finns ett exemplar av en större ek. Trädet står mitt i gatukorsningen vid hotellet och affären, på den villagata som leder österut från Måleråsvägen. Trädet bildar en naturlig refug i gatan. Detta exemplar är klassat som jätteträd och är därmed ett skyddsvärt träd. Avverkning av ekar, kan vara samrådspliktigt med länsstyrelsen enligt 12 kap 6§ MB. Anmälan om samråd ska göras gällande trädet om behov av avverkning i framtiden uppstår. Ytterligare ett träd att nämna är den stora almen som växer på park/torgområdet. Trädet ger en rumslig inverkan och gör att platsen upplevs lummig och ombonad. Utan trädet skulle platsen upplevas som öppen och oproportionerlig till ett samhälle av Älgshults storlek.

Planområdet ingår till viss del i kommunens kulturmiljöplan. Torgområdet nämns som ett särskilt värdefullt parti tillsammans med kyrkomiljön en bit öster om planområdet. Formen och volymen på hotellet och en del äldre bostadshus utgör grunden för kulturvärdet i torgmiljön.



Bild 14 Kulturmiljöplanen (brunt) i förhållande till planområdet (svart).



Bild 13 Måleråsvägen sett norr ifrån. Till vänster korsningen med jätteträd. Hotellet till höger i bild.

Hotellet är en byggnad i två våningar med inredd vind. Byggnaden är försett med en ljusst putsad fasad och valmat mansardtak i röd plåt med takkupor i olika storlek och utformning på alla fyra sidor. Byggnadens fönster är tidsenliga 1900-1925, tvåsidhängda tvåluftsfönster med en indelning i form av mittpost och en övre tvärpost och färgsatta i samma kulör som taket. Den ursprungliga entrén till hotellet är något indragen i huslivet och försedd med en markerad inramning på fasaden. Denna slätputsade inramning går igen runt fönster, takfot, knutar och övriga fasaddekorationer. På knuten mot Måleråsvägen finns en indragen port, troligtvis tillhörande en tidigare butik. Dörren är utbytt men placering, trappa och räcke är intakt. Byggnadens framsida är dekorerad med en flaggstång med fäste vid takfoten.

Planförslaget säkerställer att fasad och tak (utformning och vinkel) ska vara av samma material och utförande som befintligt eller ursprung. Utvändiga snickerier som fönster, dörrar ska till form, material, indelning och proportioner vara som ursprungliga och bygglov krävs för byte av fönster, dörrar, takmaterial och fasadfärg.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd, fornminnen

Området ingår inte i något riksintresse eller någon annan form av skydd. Däremot omfattas södra delen av planområdet av ett fornminnesområde (RAÄ-nummer Älgult 283:1). Fornlämningen är en bytomt och Länsstyrelsen bedömer att bytomten inte är att betrakta som en fornlämning och något särskilt tillstånd enligt kulturmiljölagen är därmed inte aktuellt.

Stads- och landskapsbild

Som nämnt i kulturmiljöplanen är torgmiljön viktig för stadsbilden. De äldre husen från 1920- till 1950-talet som finns både inom och utanför planområdet är viktiga element. Deras form och volymer tillsammans med grönområdena skapar Älgshults karaktär. Planförslaget innebär ingen negativ inverkan på dessa miljöer.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns Älgshults livsmedelsbutik och precis utanför finns drivmedelspump, skola och serviceboende.

Gator och trafik

Alla gator och vägar inom planområdet lyder under kommunalt huvudmannaskap. Älgshults två största vägar 930 och 964 möts inom planområdet. Väg 930 leder till Lenhovda västerut och Högsby österut. Väg 964 går norrut till Åseda respektive söderut mot Målerås och Nybro.

Trafikverket är väghållare för dessa två vägar. Resterande gator sköter kommunen.

Trafikfrekvensen är relativt låg. På Väg 930 passerar ca 760 fordon per dygn medan på väg 964 passerar ca 480 fordon (Trafikverkets Vägtrafikflödeskarta). Hastigheten inom planområdet är 50 km/h med undantag för väg 930 som är begränsad till 30 km/h mellan 7.30 - 16.00.

Parkering

Parkering sker inom den egna fastigheten eller på anvisade platser. Bostadsparkeringar finns i anslutning till flerfamiljshusen och besöksparkering finns på torget och intill varuhandeln.

Parkering längs de kommunala gatorna är tillåtet.

Geotekniska förhållanden

Jordlagret består av morän och höjdskillnaden inom planområdet är som mest två meter. Djupet på jordlagret är okänt men på vissa ställen är jordlagret tunt med berg i dagen.

Ras och skred

Ingen känd risk för ras och skred föreligger för aktuellt planområde som är ett stabilt och flackt område med ett varierande lager av morän.

Hälsa och säkerhet

Platsen har inga kända föroreningar. Radonförekomsten är okänd.

Buller

Platsen berörs av trafikbuller från väg 930 och 945 som korsar samhället. Gällande hastigheten för aktuella vägar är 50 km/h samt 30 km/h för del av väg 930 i korsningen. Enligt Trafikverkets ”Vägtrafikflödeskarta” har väg 945 en årsmedelsdygnstrafik på 480 fordon och väg 930 har 1070 fordon. Bullernivån uppgår enligt beräkning i Boverkets ”hur mycket bullrar vägtrafiken” till mindre än 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå.

Dagvatten, Vatten- och strandskydd

Lösningen för dagvatten upplevs som tillfredsställande i området. Större delen hanteras med lokal infiltration. Vatten ifrån hårdgjorda ytor så som gator och hustak leds ner i en dagvattenledning där det tas om hand av kommunen.

Vatten- och strandskydd är inte aktuellt för detta planförslag.

3. PLANFÖRSLAG

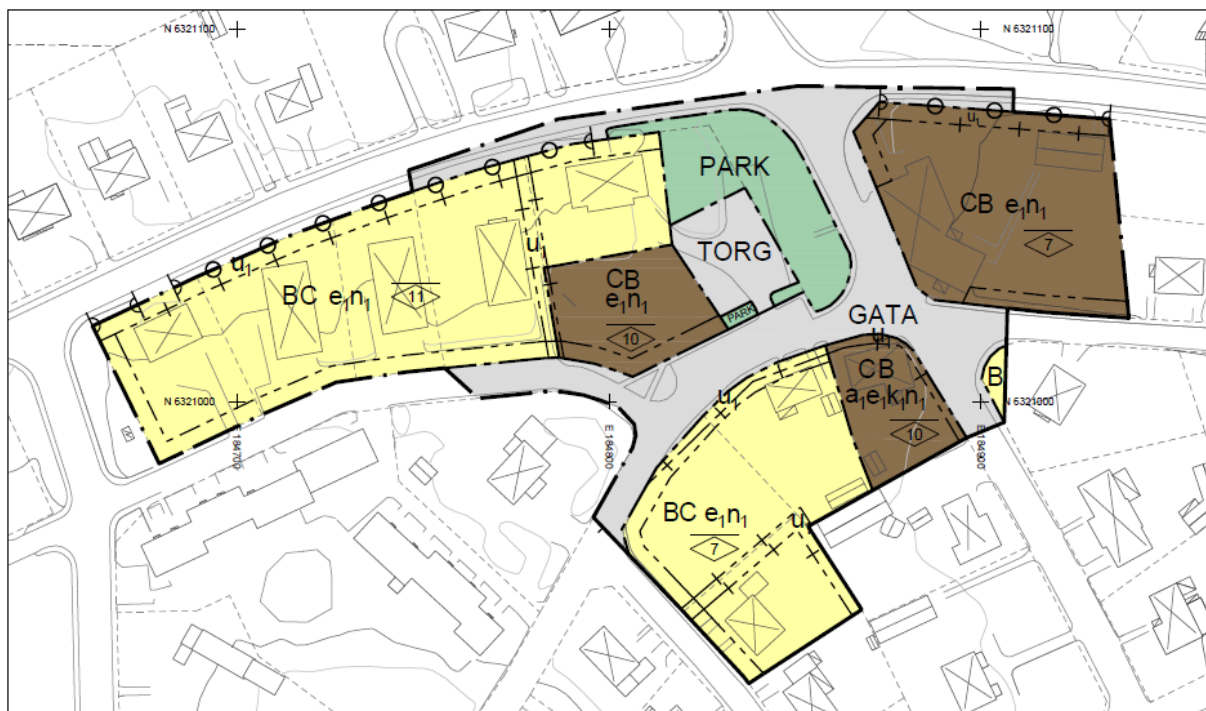


Bild 15 Plankartan till planförslaget.

Bebyggelse

Planförslaget ska i huvudsak syfta till att den pågående markanvändningen ska överensstämma med detaljplanen. Planförslaget innebär att Hotellet och varuhandeln ska ha bestämmelsen CB, centrum, bostäder, tillsammans med den obbyggda tomten Älghult 4:10. Resterande kvartersmark tilldelas användningen BC, bostäder och centrum, där bostäder är den dominerande användningen.

Fastigheten Älghult 4:100 får bestämmelsen e_2 , Största exploatering är 50 % byggnadsarea per fastighetsarea, och n_2 , endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras. Övrig kvartersmark får bestämmelsen e_1 , Största exploatering är 30 % byggnadsarea per fastighetsarea, och n_1 , endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras. Högsta nockhöjd varierar från 8 till 11 meter. Våningsantal preciseras inte. Fem u-områden berör kvartersmark där el och kommunikationskabel finns.

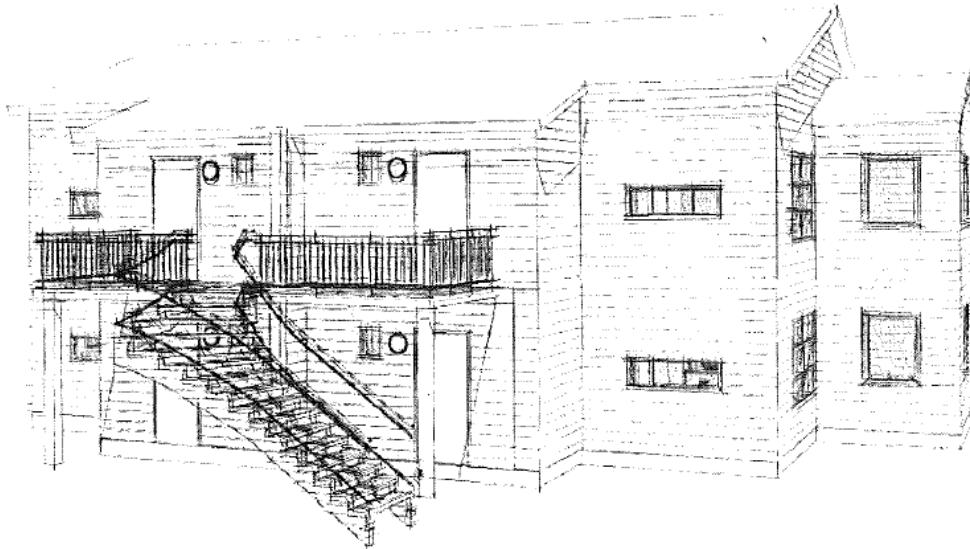


Bild 12: Förslag på nytt flerbostadshus på fastigheten Älghult 4:100

Fastigheten Älghult 4:100 är för närvarande obebyggd, men i och med planförslaget tas en del prickmark bort för att möjliggöra en mer användbar byggrätt. På tomten planeras ett nytt flerbostadshus med fyra lägenheter. Den nya byggnaden kommer ha två våningar och en fasad klädd i trä.

Grönstruktur

Det som kallas torget idag delas upp i två användningar, torg och park. På så sätt säkerställs den gröna miljön. Den del som idag utgör den hårdgjorda ytan på torget har anpassats i storlek och form för att i framtiden bättre kunna utnyttjas för exempelvis parkering. Resterande del är anlagd park med kommunen som huvudman. För att bevara värdefulla träd, specifikt den stora eken mitt i gatan samt almen på park/torgytan, förses planförslaget med en bestämmelse om att fällning av träd på allmän platsmark kräver marklov.

Gator och trafik

Inga nya vägar planeras och huvudmannaskapet ska kvarstå kommunalt på det sätt som det beskrivs i avsnittet *Förutsättningar*. Parkering blir inte preciserat i planförslaget utan parkering löses i första hand inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Befintlig teknisk infrastruktur är tillräcklig för den förändring som detaljplanen kan leda till.

Geotekniska frågor

Vid framtida nybyggnation bör en geoteknisk undersökning göras. De geotekniska förutsättningarna bedöms inte ha någon påverkan på byggrätten i planförslaget.

Dagvattenhantering

I planområdet eftersträvas att dagvattnet ska hanteras lokalt. För att säkerställa detta har andelen hårdgjort yta på kvartersmark reglerats i planen. Jordlagret består av relativt finkornig morän och på vissa ställen berg i dagen som båda är fördelaktiga vad gäller infiltration av dagvatten lokalt på markytan. Dessa åtgärder bedöms som tillräckliga för att kunna hantera ett tioårsregn som beräknas till 14 mm/10 min.

Huvudledningen för dagvatten har dimensionen 225 mm och är tillverkad i betong. För den obebyggda fastigheten 4:100 kommer vid byggnation en 110 mm ledning i plast anslutas till huvudledningen. Recipient för huvudledningen är Lillån som är ett biflöde till Alsterån.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

En behovsbedömning har tagits fram inom ramen för planarbetet. Planförslaget medför ingen omedelbar förändring av Älghults centrum. Planförslaget innebär en form av städning av äldre planer med hänsyn till pågående markanvändning och ger bättre förutsättningar för utveckling av befintliga byggnader inom ramen för pågående markanvändning.

Miljökonsekvenser

Även om planområdet inte har direkt närhet till något vattendrag ingår området i Alsteråns huvudavrinningsområde och Lillån som finns ca 1,4 km sydöst om planområdet. Ån är ett biflöde till Alsterån. Lokalt omhändertagande av dagvatten ingår i åtgärdsprogrammet för Alsteråns avrinningsområde, antagen av Alsteråns vattenråd 2014.

Genom att reglera andelen hårdgjord yta på kvartersmark ska dagvatten så långt det går kunna omhändertas och infiltreras lokalt. Därmed minskas risken för att påverka MKN för vatten negativt. Dagvattnet som infiltreras lokalt leds sedan via kommunala ledningar och ansluts till en och samma huvudledning, vilket ger en ökad kontroll och bättre möjligheter till rening. Genom dessa åtgärder bedöms planförslaget inte bidra till en försämring av miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Planförslaget anses inte påverka MKN för luft negativt.

Det är positivt för miljön att exploatera outnyttjad mark/tomt och förtäta inom samhället istället för att exploatera och ta ny mark i anspråk.

Den nya bebyggelsen som planförslaget medger på fastigheten Älghult 4:100 bedöms inte påverka kulturmiljön negativt. Bebyggelsen är anpassad efter befintlig bebyggelse vad gäller form, storlek, fasad och färg. Det medför att den planerade bebyggelsen underordnas befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planförslaget medför vidare att befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse får ett utökat skydd i och med bestämmelserna om varsamhet och utökad lovplikt. Vid eventuella yttre renoveringar bör en sakkunnig antikvarie kontaktas för att säkerställa att bestämmelserna efterlevs så att förvanskning kan undvikas.

Ekonomiska konsekvenser

En förtätning av samhället innebär ett bredare underlag för offentlig och kommersiell service och gynnar samhällets ekonomi.

Sociala konsekvenser

Förslaget innebär inte några förändringar för tillgänglighet eller liknande. Tillgängligheten i nya byggnader tillgodoses i bygglovet. Någon social konsekvensanalys anses inte vara nödvändig för planförslaget.

Fastighetskonsekvenser

Planförslaget omfattar 13 fastigheter. Fastighetsbilden kommer att förändras på så sätt att Brändebol 1:51 ska uppgå i stamfastigheten Älgthult 4:122 så att torgytan och parkytan i framtiden kommer att tillhöra samma fastighet. Genomförandet är kommunen ansvarig för.

Gemensamhetsanläggningen Älgthult ga:3 är juridiskt sett aktiv men saknar kända kontaktpersoner eller övriga medlemmar. Därför bör Älgthult ga:3, efter planens antagande, omprövas eller eventuellt upphävas och övergå i kommunalt huvudmannskap i enlighet med planförslaget. Övriga fastigheter berörs ej av några fastighetskonsekvenser till följd av planförslaget utan kvarstår som idag.

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Beräknad tidplan för genomförandet är följande:

- Samrådsbeslut februari 2018
- Granskning maj 2018
- Beslut om antagande augusti 2018
- Laga kraft september 2018

Huvudmannskap

Uppvidinge kommun är huvudman för allmän platsmark. Genomförandet av planen innebär inte några förändringar på huvudmannskapet.

Genomförandetid

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

Fastighetsfrågor

Redovisas under fastighetskonsekvenser.

Ekonomiska frågor

Uppvidinge kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen. Planbeställaren står för plantkostnaderna i enlighet med upprättat planavtal. De ekonomiska utgifter som genomförandet av planen medför betalas av respektive ansvarig part. Eventuell omplacering, ombyggnation eller skada på allmännyttiga ledningar bekostas av ansvarig exploatör.

Tekniska frågor

Några tekniska undersökningar krävs inte inom ramen för planarbetet eller för genomförandet av planförslaget.

6. MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet

I arbetet med detaljplanen har följande personer från Uppvidinge kommun deltagit:

Karin Holst	Förvaltningschef
Alida Ottosson	Planarkitekt
Annika Säw	konsult Metria AB

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Åseda februari 2018

Karin Holst
förvaltningschef

Alida Ottosson
planarkitekt