



Antagen 2018-09-27

Laga kraft 2018-10-29

Planbeskrivning

Ändring av förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen i Åseda samhälle, område vid Kexagatans Västra del i Åseda, Uppvidinge kommun

Innehållsförteckning

Ändringens bakgrund och syfte.....	4
Planändringen.....	6
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	8
Förutsättningar; förändringar och konsekvenserna.....	9
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	14

Handlingar

Uppvidinge kommun

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Administrativa frågor

Planförfarande

Ändringen av detaljplan upprättas med standardförfarande då ändringen inte är av allmänt intresse, principiell betydelse eller medför betydande miljöpåverkan samt följer rekommendationer i fördjupad översiktsplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut. Genomförandetid för aktuell ändring är fem år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

MBN beslut om planbesked	2018-03-22
MBN beslut om samråd	2018-05-31
MBN beslut om granskning (delegation)	2018-08-07
MBN beslut om antagande	2018-09-27
Laga kraft	

Ändringen upprättas enligt reglerna för standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL). Ändringen beräknas kunna antas under tredje kvartalet 2018.

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en strategisk miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

En undersökning har upprättats för att utreda om ändringen förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen bedömer att ändringen inte anses medföra betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Undersökningen bifogas samrådshandlingarna. Planändringen är ett bra utnyttjande av mark- och vattenresurser och den befintliga infrastrukturen.

Ändringens bakgrund och syfte

Bakgrund

Ägare till fastigheterna Åseda 14:121, Åseda 14:63 och 14:64 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra en utbyggnad av lager- och verksamhetslokaler.

Fastigheten Åseda 14:121 bildades i januari 2018 genom en avstyckning av fastigheten Åseda 14:60. Inom detta område är den befintliga detaljplanen enbart anpassad efter en fastighet, vilket gör den nybildade fastigheten svår att bebygga.

Planens syfte

Syftet är att genom en ändring av gällande detaljplan möjliggöra för byggnation på fastigheterna Åseda 14:121, Åseda 14:63 samt 14:64.

Planändringen innebär att gällande plans bestämmelser fortsättningsvis ska gälla och enbart de utgående och ändrade bestämmelserna i befintlig detaljplan prövas i denna handling.

Plandata

Läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheterna Åseda 14:121, Åseda 14:63, Åseda 14:60, Åseda 14:61 och 14:64 samt del av Åseda 12:1 som är belägna i den sydvästra delen av Åseda samhälle. Planområdet angränsar i norr och väster till bostadsbebyggelse, i öster till Floragatan och i söder till ett ställverk. Planområdet består av tätortsnära skog som nyligen är avverkad. Området omfattar 15649 m².

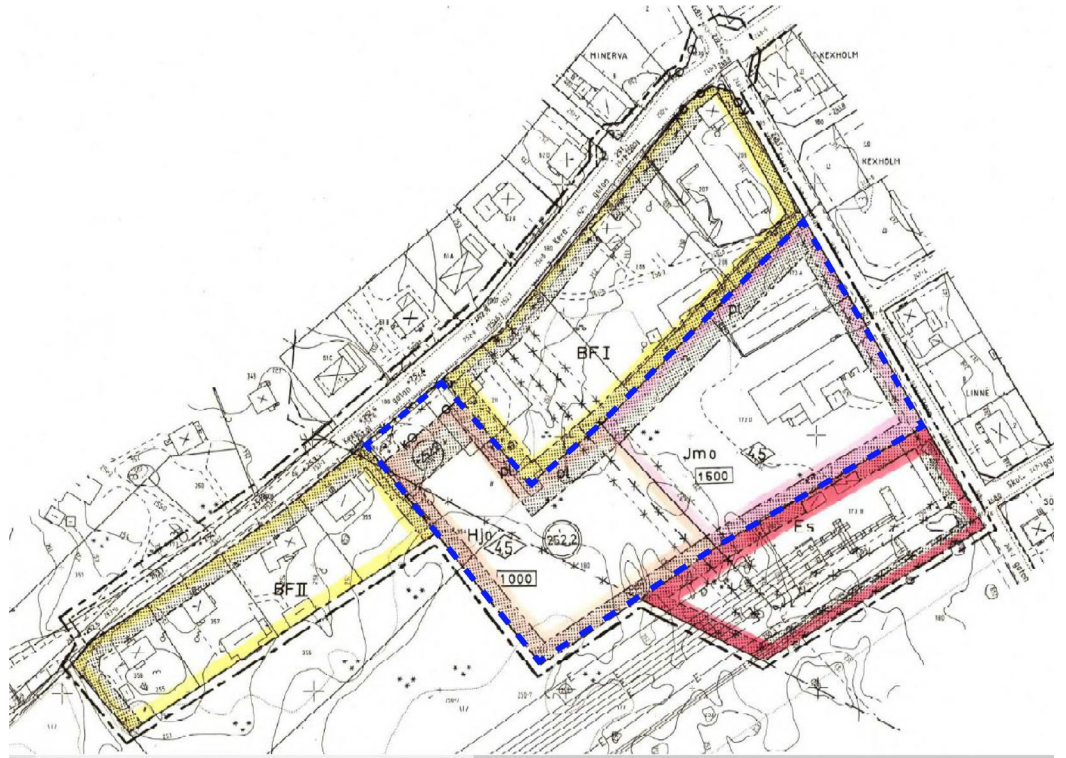


Bild 1. Det område som berörs av planändringen är markerat med streckad blå linje på gällande detaljplan.

De områden som inte ingår i planområdet, det vill säga de båda områdena avsedda för bostäder samt transformatorstationen, berörs inte av planändringen och de bestämmelser som gäller för dessa områden förblir oförändrade.

Markägoförhållande

Samtliga fastigheter är privatägda förutom Åseda 12:1 som ägs av kommunen.

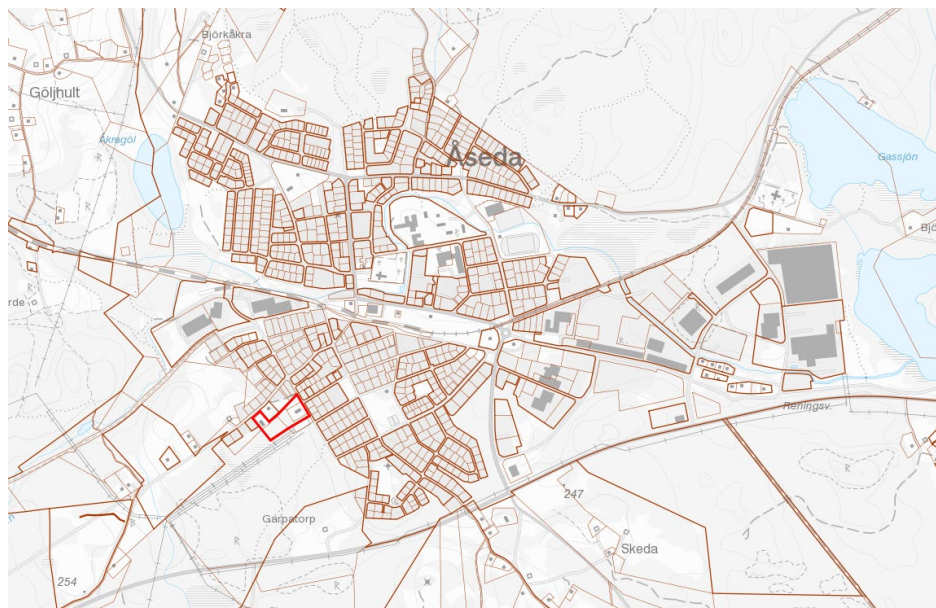


Bild 2. Översiktskarta

Planändringen

Syftet är att genom en ändring av gällande detaljplan ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen i Åseda samhälle område vid Kexagatans västra del” möjliggöra för en utbyggnad av nya verksamhetslokaler.

För att kunna möjliggöra utbyggnaden måste gällande detaljplan ändras avseende två bestämmelser.

Ändrade bestämmelser

Byggnadsarea – Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger.

Bestämmelse om maximalt tillåten byggnadsarea utgår och ersätts med följande bestämmelse:

e_1 - Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 40 %.

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Bestämmelse om tillåten byggnadshöjd justeras och höjs från 4,5 meter till 6 meter.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas

Prickmarken i den södra delen av fastigheten Åseda 14:63 som angränsar mot ställverket minskas från 6 meter till 4 meter.

Bestämmelser som kvarstår

Övriga planbestämmelser kommer att vara oförändrade men de översätts i samband med digitaliseringen till dagens formuleringsstandard enligt Boverkets planbestämmelsekatalog. Översättningen har skett enligt följande:

 **H₁** **HANDEL MED VERKSTAD OCH LAGER** - Har getts beteckningen:

H₁ (Detaljhandel utom handel med livsmedel)

J₁ (Lager)

Z₁ (Verkstad).

 **J_m** **SMÅINDUSTRI** - Har getts beteckningen:

Z (Verksamheter)

0 **KÄLLARLÖSA HUS** - Har getts beteckningen:

b₁ (Källare får inte finnas)

 **pl** **SKYDDSBÄLTE** - Har getts beteckningen:

n₁ (marken är avsedd för plantering)



LÄGSTA GOLVHÖJD - Har getts beteckningen:

b₂ (Nivå på färdigt golv ska vara minst 252,2 meter över nollplan)

Bestämmelser som tillförs planen

n_2 – Endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivnas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Föreslagen ändring av detaljplan är i linje med den fördjupade översiktsplanen för Åseda samhälle.

Detaljplaner

Aktuell detaljplan som avses ändras:

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen i Åseda samhälle, område vid Kexagatans Västra del, Uppvidinge kommun, Kronobergs län (0760-P83/6)*

För de aktuella fastigheterna anges användningen Hj, handel med verkstad och lager samt Jm, småindustri. Byggrätten regleras med bestämmelser om exploateringsgrad, byggnadshöjd och begräsningar av markens bebyggande.

Kulturmiljöplan

Planområdet är upptaget i kommunens kulturmiljöplan. Det ligger inom Kexholmsområdet som innehåller flera karaktäristiska byggnader som är relativt oförändrade och värda att bevara. Kexholm lyfts fram som särskilt värdefullt och strävan bör vara att i viss mån återställa de hus som förändrats så att man fortfarande kan uppleva de proportioner och den rikedom i arkitektur som funnits.

Övriga beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 26 april 2018 § 47 att uppdra åt miljö- och byggnadsförvaltningen att inleda planläggningsarbete.

En begäran om planbesked för Åseda 14:121 inkom till miljö- och byggnadsförvaltningen den 12 februari 2018 och för Åseda 14:63 och 14:64 den 22 februari 2018. Syftet med begäranden var att möjliggöra nybyggnation av verksamhetslokaler, vilket inte ryms inom gällande detaljplan då byggrätten redan är utnyttjad på grund av ändrad fastighetbild.

Förutsättningar; Förändringar och konsekvenser

Natur

Vegetationen består utanför hävdad tomtmark nästan uteslutande av äldre barrskog. Inom planområdet är skogen nyligen avverkad. Planändringen medför en utökad byggrätt.

Geoteknik

Någon detaljerad geoteknisk undersökning gjordes inte i samband med den nu gällande detaljplanen.

Enligt SGU består marken inom planområdet främst av berg, samt en del morän. Området är relativt flackt med små nivåskillnader och förutsättningarna för byggnation bedöms som goda. Inom fastigheten Åseda 14:121 finns dock ett område med en något lägre nivå där utfyllnadsarbeten krävs. Inom detta område förekommer även en del ytor med sankmark.

Förorenad mark

På fastigheten Åseda 14:61 finns en pågående bilvårdsanläggning, tidigare åkeri, som är identifierad men ej riskklassad enligt länsstyrelsens inventering för potentiellt förorenade områden. Verksamheten är inte anmälningspliktig eller kräver några andra tillstånd enligt miljöbalken. Vid en framtida utökning eller ändring av pågående verksamhet som kräver bygglov kan frågan om eventuellt förorenad mark hanteras.

Dagvatten/översvämning

Planändringen innebär en utökad byggrätt vilket i sig leder till fler hårdgjorda ytor och en snabbare avrinning. Förutsättningarna för lokal infiltration är goda på platsen. Syd och sydväst om planområdet finns tätvuxen barrskog och i norr avgränsas området av tio meter bred mark som i plan inte får bebyggas (prickmark) avsedd för plantering där avrinningen bromsas upp och en naturlig infiltration av dagvattnet kan ske. Mot bakgrund av dessa förutsättningar ska dagvatten från tomtmark tas omhand lokalt. Vatten från tak-, gatu-, gårds- och parkeringsytorna ska ledas ut över gräsytor eller andra genomsläppliga ytor till stråk där vattnet ges möjlighet att infiltrera. Härmed minimeras flödena samtidigt som eventuella föroreningar i vattnet tas upp och binds i vegetationen. För att säkerställa att detta följs har bestämmelsen n_2 (endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras) lagts till på plankartan. Hur dagvattenhanteringen skall hanteras redovisas vidare i bygglovsansökan.

Dagvatten som kan bli förorenat genom oljespill eller andra föroreningar skall förses med erforderlig avskiljningsutrustning enligt kommunens anvisningar.

Genom att omhänderta dagvatten lokalt på tomtmark bidrar inte planändringen med ökad belastning på de befintliga dagvattenledningarna längs Kexagatan och Floragatan. Recipient för dessa dagvattenledningar är Badebodaån. Badebodaåns ekologiska status är klassad som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god status. Halter av bromerad difenyleter och kvicksilver överskrider gränsvärdena och hydromorfologin är påverkad av människan. Miljö kvalitetsnormerna God ekologisk status samt God kemisk status ska vara uppnådda senast 2027. Vad gäller för höga halter av både bromerad difenyleter och kvicksilver är detta 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. Kommunen gör bedömningen att det inte föreligger någon risk för en försämring av MKN för vatten.

En relativt stor del av fastigheten Åseda 14:121 ligger på en lägre nivå än Kexagatan. Det innebär att utfyllnadsarbeten krävs för att inte området ska hamna i en grop/sänka mellan bostadsområdena, samt för att möjliggöra avrinning av dagvatten och förhindra översvämning. Det är på grund av denna sänka som bestämmelser om annan markhöjd och lägsta golvhöjd samt källarlösa hus finns med i den gällande planen. Dessa bestämmelser förblir oförändrade i samband med planändringen.

Bebyggelse och kulturmiljö

Aktuellt område för planändring omfattar ingen känd värdefull kulturmiljö. Den angränsande befintliga bebyggelsen har en blandad karaktär. Det finns små enfamiljshus, tvåfamiljshus, relativt stora uthus samt mindre verksamhetsbyggnader och elektriskt ställverk. Byggnaderna längs Kexagatan utgörs uteslutande av bostadshus varför gatubilden längs denna ger ett något mer homogent intryck. Husen är av varierande ålder, men främst handlar det om tidstypiska villor från 1960- och 70-tal. Färgsättningen är heterogen och området har ingen tydlig karaktär vad gäller färg och form. Byggnadshöjden varierar något inom området, bostadshusen längs Kexagatan är främst två våningar, medan verksamhetslokalerna bakom bostäderna är en våning. Trots att bostadshusen är något högre än verksamhetslokalerna syns lokalerna väl från både Kexagatan och Floragatan idag. En kompletterande byggnation med en byggnadshöjd på 6 meter i anslutning till befintliga byggnader med en byggnadshöjd på 4,5 meter gör verksamhetsområdet bakom bostäderna mer synligt. Detta medför dock ingen negativ påverkan då verksamheterna redan idag ingår i stadsbilden. Inom planområdet återfinns inga av de tidstypiska och arkitektoniskt värdefulla byggnaderna som präglar Kexholmsområdet och som omnämns i kommunens kulturmiljöplan. Kommunen anser därför att planförslaget ligger i linje med kulturmiljöplanen och några verksamhetsbestämmelser eller liknande behövs ej. På nästa sida redovisas två exempelskisser på hur nya verksamhetslokaler kan påverka siktlinjerna från Kexagatan och Floragatan. Observera att bilderna inte är skalensliga och att de inte visar hur framtida byggnation kommer att se ut.



Figur 2: Siktlinje från Kexagatan



Figur 1: Siktlinje från Floragatan

Teknisk försörjning

I samband med framtagandet av den gällande detaljplanen gjordes en separat VA-utredning. Eftersom planändringen inte bedöms motverka syftet med den gällande planen anses befintliga Va-system vara tillräckliga och någon utbyggnad krävs inte. E.ON Energidistribution är ägare till den angränsande transformatorstationen med tillhörande ledningar. I planförslaget minskas den södra prickmarken något som berör Åseda 14:63 mot Åseda 14:62 (E.Ons fastighet) från 6 till 4 meter. På Åseda 14:62 finns i gällande plan prickmark om 2 meter vilken ska kvarstå i förslaget till ändring av detaljplan. Det ger en byggnadsfri zon om totalt 6 meter mellan ställverk och eventuell ny byggnad, vilket bedöms som tillräckligt. Ett u-område för underjordiska ledningar har lagts till på fastigheterna Åseda 14:61, 14:63 och 14:64 inom befintlig prickmark. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar. Eventuell flytt eller förändring av ledningar till följd av utbyggnaden bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Anmälan ska göras till berörd ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Ändring av detaljplan och eventuella utredningar som tas fram i samband med planläggningen bekostas av fastighetsägarna. Fastighetsägarna svarar för övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom de egna fastigheterna. Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägarna om ändring av detaljplan.

Fastighetsfrågor

Åseda 14:121 bildades genom en avstyckning av Åseda 14:60 i januari 2018. För utfart till Kexagatan över Åseda 14:60 har ett avtalsservitut upprättats och behöver därför inte säkerställas i planförslaget. Inom de berörda fastigheterna möjliggörs en ökad exploateringsgrad. Åseda 14:121 och Åseda 14:63 är för närvarande obebyggda. På Åseda 14:64 finns en verksamhetslokal i form av en byggfirma. Parkeringsbehov ska lösas på kvartersmark. I övrigt är det inga andra fastighetsfrågor som berörs i samband med planändringen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Åseda 12:1	Fastigheten är planlagd för torg i gällande plan, vilket kvarstår i aktuell planändring.
Åseda 14:60	Fastigheten får i samband med planändringen en ökad byggrätt.
Åseda 14:61	Fastigheten får i samband med planändringen en ökad byggrätt.
Åseda 14:63	Fastigheten får i samband med planändringen en ökad byggrätt.
Åseda 14:64	Fastigheten får i samband med planändringen en ökad byggrätt.
Åseda 14:121	Fastigheten fanns inte vid framtagandet av den gällande detaljplanen

Planändringen medför inga fastighetsrättsliga frågor.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för va-nätet utanför planområdet. Ansvaret för infart och parkeringsplatser inom kvartersmark åligger fastighetsägaren/exploatören.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Kommunen bedömer att frågor vad gäller; riksintresse och områdesskydd, kommunöverskridande frågor, strandskydd eller hälsa och säkerhet inte berörs i aktuell planändring.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Oskar Johansson, planarkitekt

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Karin Holst
Förvaltningschef
Uppvidinge kommun

Oskar Johansson
Planarkitekt
Uppvidinge kommun