



Detaljplan för
Kv. Ekängen, Udden och Björnen, Åseda
Uppvidinge kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Antagen av (instans)	Miljö- och byggnadsnämnden
Antagen (datum)	2022-09-14
Laga kraft	2022-10-13
Handläggare	Shpetim Emini

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte och huvuddrag	1
Syfte	1
Handläggning	1
Beskrivning av detaljplanen	1
Hela detaljplanen	1
Genomförandetid	1
Allmän plats	1
Huvudmannaskap	1
Kvartersmark	1
Befintligt	1
Björnen 5	4
Planeringsförutsättningar	5
Kommunala	5
Detaljplaner	5
Översiktsplan	6
Grundkarta	6
Miljö kvalitetsnormer	6
Luft	6
Vatten	7
Miljö	7
Dagvatten	7
Hälsa och säkerhet	7
Geotekniska förhållanden	7
Kulturmiljö	7
Kulturmiljöplan	7
Fornlämningar	8
Sociala	8
Teknik	8
Trafik	8
Konsekvenser	9
Fastigheter och rättigheter	9
Natur	10
Grönområde	10

Landskapsbild _____	10
Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) _____	10
Dagvatten _____	10
Miljö kvalitetsnormer _____	10
Luft _____	10
Vatten _____	11
Sociala _____	11
Barn _____	11
Trafik _____	11
Motortrafik _____	12
Gång- och cykeltrafik _____	12
Motiv till detaljplanens regleringar _____	12
Användningsbestämmelser _____	12
Bestämmelse B (Bostäder) – 4 Kap. 5 § 1 st. 3 p, plan- och bygglagen (2010:900). _____	12
Bestämmelse C (Centrum) – 4 kap. 5 § 1 st. 3 p, plan- och bygglagen (2010:900). _____	13
Bestämmelse E ₁ (Avfallsanläggning) – 4 kap. 5 § 1 st. 3 p, plan- och bygglagen (2010:900). _____	13
Bestämmelse E ₂ (Transformatorstation) – 4 kap. 5 § 1 st. 3 p, plan- och bygglagen (2010:900). _____	13
Egenskapsbestämmelser _____	13
Bestämmelse b ₁ (Genomsläpplig) – 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan- och bygglagen (2010:900). _____	13
Bestämmelse e ₁ (Utnyttjandegrad) – 4 kap. 11 § 1 st. Plan- och bygglagen (2010:900) _____	13
Bestämmelse :-: (Prickmark) – 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan-och bygglagen (2010:900). _____	13
Bestämmelse h ₁ (Nockhöjd) – 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan-och bygglagen (2010:900). _____	13
Bestämmelsen n ₁ (vegetation) – 4 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900). _____	13
Bestämmelsen u ₁ (Markreservat) – 4 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900). _____	14
Fastighetsrättsliga frågor _____	14
Fastighetsindelningsbestämmelser _____	14
Förändrad fastighetsindelning _____	14
Tekniska frågor _____	14
Tekniska åtgärder _____	14
Utbyggnad av allmän plats _____	14
Utbyggnad av vatten och avlopp _____	14
Ekonomiska frågor _____	14
Planekonomisk bedömning _____	14
Ersättningsanspråk _____	14

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att öka berörda fastigheternas byggrätt genom att ta bort/ändra bestämmelser om bland annat exploateringsgrad, komplementbyggnader och prickmark, samt ändra markanvändningen för fastigheterna Björnen 5 och 6.

Handläggning

Handläggningen sker med ett standardförfarande och detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Plan- och genomförandebeskrivning samt plankarta har upprättats av Shpetim Emini, planarkitekt, i samarbete med tjänstemän på tekniska kontoret och kart-, mät- och GIS-ansvarig.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet utgör ett cirka 36 698 m² stort område med kvarteren Ekängen, Udden och Björnen i Åseda, Uppvidinge kommun.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar gälla från det datum planen lagar kraft.

Allmän plats

Allmän plats i detaljplanen är Skolgatan och gång- och cykelvägen (GCväg) som går mellan kvarteren *Ekängen* och *Udden*.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Användningen av kvartersmark kommer främst vara för bostäder men till öster om planområdet kommer två fastigheter att planläggas för återvinningscentral (*Björnen 5*), centrum- och bostäder (*Björnen 6*).

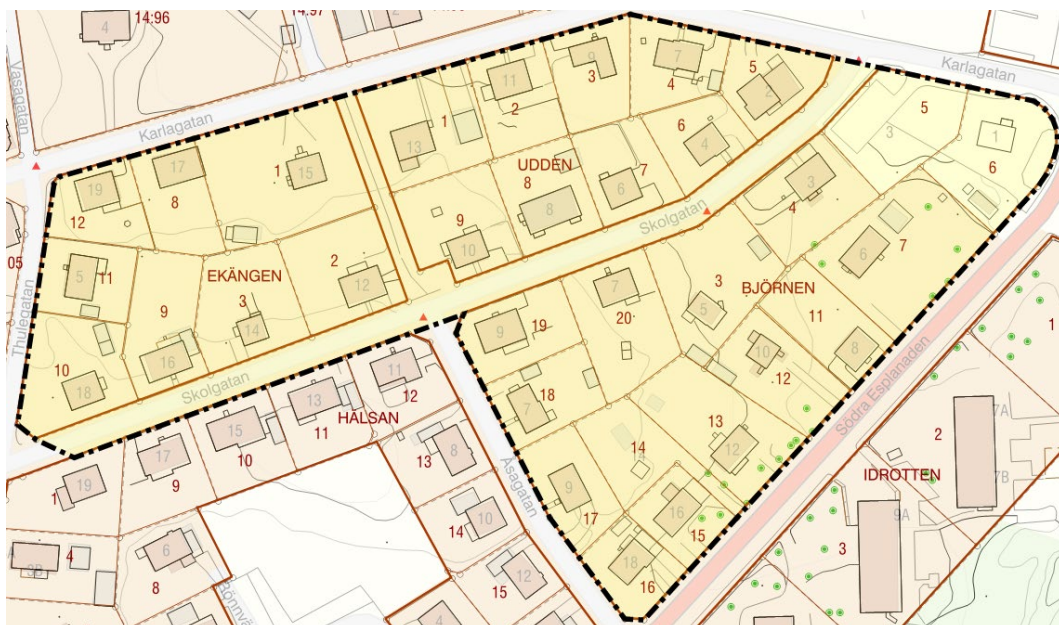
Befintligt

Planområdet består av bebyggd eller i anspråkstagen mark. Bebyggelsen inom planområdet omfattas av bostäder och till största delen av enfamiljshus. Villorna har som mest 3 våningar och varierande utformning vad gäller fasadmaterial och färgsättning. De flesta husen i området är byggda mellan 1910-talet och 60-talet. Det äldsta huset är från 1919 och det yngsta från 1975.



Bild 1: Exempel på bostadshus inom planområdet.

Figuren/tabellen nedan visar alla fastigheter inom planområdet samt som sammanfattar den totala arean för respektive fastighet och när bebyggelsen är bebyggd (se figur 1 och tabell nedan).



Figur 1: visar de kvarteren som finns inom planområdet och som kallas för Ekängen, Udden och Björnen.

Kvarteret Ekängen	Totala area	Byggnadsår
Fastighet 1 – Karlagatan 15	1 956 m ²	1926
Fastighet 2 – Skolgatan 12	1 133 m ²	1945 med tillbyggnad 1996
Fastighet 3 – Skolgatan 14	1 160 m ²	1944
Fastighet 8 – Karlagatan 17	817 m ²	1949
Fastighet 9 – Skolgatan 16	1 058 m ²	1972 (yngst)
Fastighet 10 – Skolgatan 18	1 190 m ²	1922
Fastighet 11 – Thulegatan 5	1 778 m ²	1972
Fastighet 12 – Karlagatan 19	771 m ²	1946 med tillbyggnad 2006
Kvarteret Udden	Totala area	Byggnadsår
Fastighet 1 – Karlagatan 13	1 284 m ²	1919 (Äldst)
Fastighet 2 – Karlagatan 11	847 m ²	1953
Fastighet 3 – Karlagatan 9	846 m ²	1967
Fastighet 4 – Karlagatan 7	837 m ²	1964
Fastighet 5 – Karlagatan 5	791 m ²	1958
Fastighet 6 – Skolgatan 4	735 m ²	1962
Fastighet 7 – Skolgatan 6	845 m ²	1960
Fastighet 8 – Skolgatan 8	938 m ²	1954
Fastighet 9 – Skolgatan 10	1 089 m ²	Ingen information
Kvarteret Björnen	Totala area	Byggnadsår
Fastighet 3 – Skolgatan 5	1 396 m ²	1925
Fastighet 4 – Skolgatan 3	1 049 m ²	1946
Fastighet 5 – Karlagatan 3	1 204 m ²	Ingen byggnad
Fastighet 6 – Karlagatan 1	1 257 m ²	Ingen byggnad
Fastighet 7 – Södra Esplanaden 4	1 809 m ²	1923 med tillbyggnad 1993
Fastighet 11 – Södra Esplanaden 8	935 m ²	1951
Fastighet 12 – Södra Esplanaden 10	999 m ²	1930
Fastighet 13 – Södra Esplanaden 12	1 357 m ²	1968
Fastighet 14 – Södra Esplanaden 14	864 m ²	Enbart komplementbyggnad
Fastighet 15 – Södra Esplanaden 16	645 m ²	1965
Fastighet 16 – Södra Esplanaden 18	683 m ²	1970
Fastighet 17 – Åsagatan 9	812 m ²	1964
Fastighet 18 – Åsagatan 7	821 m ²	1963
Fastighet 19 – Skolgatan 9	882 m ²	1962
Fastighet 20 – Skolgatan 7	1 218 m ²	1955

Björnen 5



I det nya planförslaget kommer fastigheten *Björnen 5* planläggas för avfallsanläggning med bestämmelsen E₁ men kommunen vill förtydliga om att det rör sig om en återvinningsstation (ÅVS) för förpackningar och tidningar, det vill säga att stationen är endast till för hushåll. Övrigt avfall såsom lågenergilampor, glödlampor, lysrör, kuvert, möbler, elektronik, vitvaror och farligt avfall får inte dumpas i ÅVS, som även framgår av informationstavlan som är placerad vid ingången. På informationstavlan står det följande; ”*Övrigt avfall (till exempel lågenergilampor, glödlampor, lysrör, kuvert, möbler, elektronik, vitvaror och farligt avfall) se kommunens hemsida eller www.sopor.nu*”. Ansvariga för denna station är FTI (Förpacknings- och Tidningsinsamlingen).

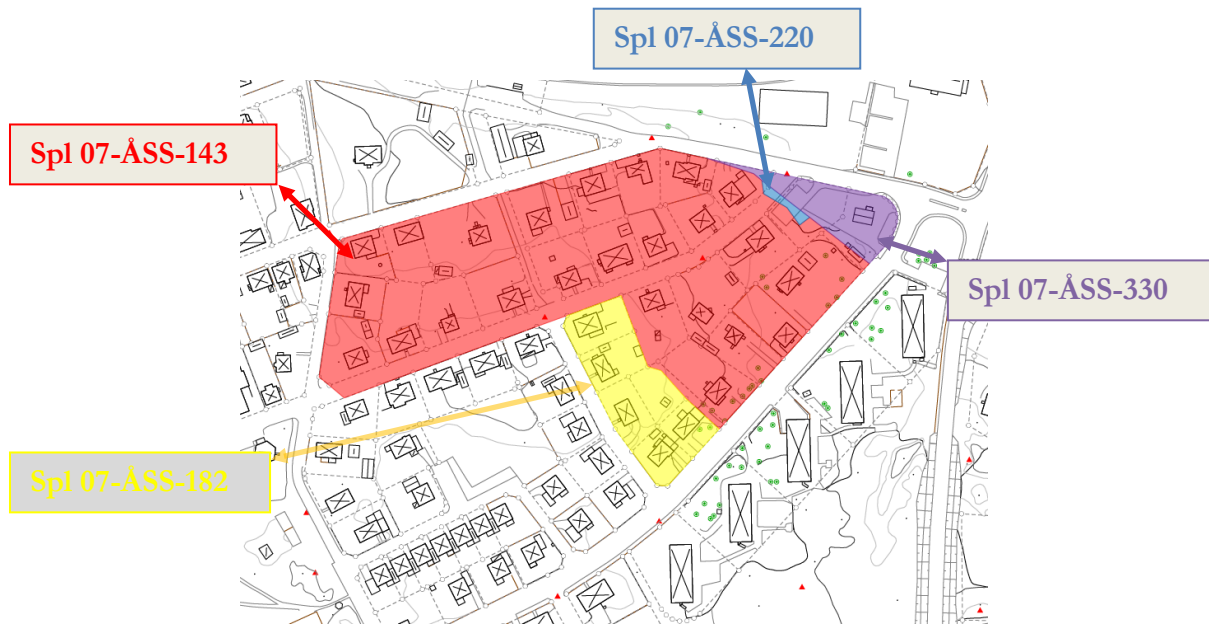
En avfallsplan finns redan sen tidigare och bedöms inte som angelägen att skriva i planbeskrivningen, eftersom det inte finns några planer om att utöka återvinningsstationen och inte heller planlägga ett nytt. Syftet med den nya detaljplanen är att den blir planenligt med den markanvändning som fastigheten har idag.

Planeringsförutsättningar


Kommunala

Detaljplaner

Planförslaget tar delar av fyra detaljplaner i anspråk. Vilka planer och delar av planerna det rör sig om framgår av kartan och tabellen nedan.



Omr.	Detaljplan	Nuvarande markanvändning	Ny Markanvändning	Åtgärd/konsekvens
●	Spl 07-ÅSS-143 <i>(Ändring och utvidgning av stadsplan för Åseda köping i Kronoberg län).</i> Upprättades år 1957 .	Bostäder	Bostäder	Genomförandetiden har gått ut. Ingen åtgärd krävs.
●	Spl 07-ÅSS-182 <i>(Ändring av stadsplan för västra delen av kvarteret Björnen).</i> Upprättades år 1961 .	Bostäder	Bostäder	Genomförandetiden har gått ut. Ingen åtgärd krävs.
●	Spl 07-ÅSS-220 <i>(Ändring och utvidgning av stadsplan för ett område vid Åsedahus industrianläggning).</i> Upprättades år 1963	Gata eller parkeringsplats	Avfallsanläggning	Genomförandetiden har gått ut. Ingen åtgärd krävs.

	<p>Spl 07-ÅSS-330 <i>(Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Åseda sambälle område vid södra infarten Uppvidinge kommun, Kronobergs län).</i></p> <p>Upprättades år 1972.</p>	<p>Park och handelsändamål</p>	<p>Avfallsanläggning, centrumändamål och bostäder</p>	<p>Genomförandetiden har gått ut. Ingen åtgärd krävs.</p>
---	--	--------------------------------	---	---

Samtliga detaljplaner kommer till viss del fortsätta bibehålla samma markanvändning som de har i gällande detaljplaner (07-ÅSS-143 och 07-ÅSS-182). Men det finns två detaljplaner som kommer att få ändra markanvändningen i det nya planförslaget, det är 07-ÅSS-220 och 07-ÅSS-330. I det nya planförslaget kommer fastigheterna, Björnen 5 och 6, planläggas för avfallsanläggning, bostäder- och centrumändamål. I gällande detaljplaner är dessa fastigheter planlagda för handelsändamål (*Björnen 6*), prickmark och park eller plantering (*Björnen 5*). Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Översiktsplan

Planförslaget stämmer i huvudsak överens med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Åseda samhälle. För en av fastigheterna, Björnen 5, avviker den föreslagna markanvändningen från den som föreslås i översiktsplanen. I planförslaget är fastigheten planlagd för avfallsanläggning, medan den i översiktsplanen är utpekad som bostadsmark. När översiktsplanen gjordes utgick man från den tillåtna markanvändningen i gällande detaljplan, och i den är fastigheten delvis planlagd för bostadsändamål. I verkligheten har fastigheten under en längre tid ägts av kommunen och använts som återvinningsstation. Eftersom återvinningsstationen dessutom genomgick en renovering nyligen är bedömningen att marken lämpar sig bättre för detta ändamål än för bostäder som framgår av översiktsplanen.

Avvikelsen bedöms i sin helhet som liten och påverkar inte de övergripande intentionerna i översiktsplanen. De visioner och förslag som presenteras kan fortfarande genomföras. Kommunen anser därför att avvikelsen inte bör påverka handläggningsförfarandet och att detaljplanen kan handläggas med ett standardförfarande.

Grundkarta

Grundkartan har kontrollmätts den 2022-03-18 och har godkänts av kart-, mät- och GIS-ansvarig. Grundkartan följer de krav och rekommendationer som anges i HMK – Digital Grundkarta från 2020.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Mätningar av luft görs med jämna mellanrum i Uppvidinge kommun. Kommunen ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar.

Vatten

Vattenrecipient för området är Badebodaån 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. Planförslaget anses inte innebära en negativ påverkan på vattenrecipientens möjlighet att uppnå god ekologisk status.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten som uppstår från takytor eller hårdgjorda ytor tas om hand lokalt eller rinner till kommunala dagvattenledningar i gatan. Recipient för dagvattnet är Badebodaån Emmabodaåsen. Marken inom planområdet bedöms ha en medelhög genomsläpplighet, vilket möjliggör infiltration av dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Det finns inga registrerade eller andra kända föroreningar inom det aktuella planområdet. Enligt 10 kap. 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

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.

Kulturmiljö

Kulturmiljöplan

Planområdet ligger i stadsdelen Kexholm och delar av området är upptagen i kommunens kulturmiljöplan. Kexholm anses vara ett av de mest intressanta områdena ur kulturhistorisksynpunkt i Åseda. Området har haft en fantastisk bebyggelse där en del är bevarat. Här växte fram en bitvis storslagen bebyggelse med vackra trähus med torn och utsmyckningar och rik panelarkitektur. Under 1940 till 1950-talet fick Åseda en stor tillväxt av både befolkning och verksamheter. Denna expansion medförde att många av dem äldre husen fick ge vika för en modern, men betydligt mer slätstruken bebyggelse, andra byggdes om till oigenkännlighet. Under 1960-talet har bebyggelsen expanderat i nya områden med tidstypisk villabebyggelse.

Över lag är bebyggelsen mycket heterogen med en del bevarade och relativt oförändrade äldre hus blandade med kraftigt ombyggda sådana och nybyggen från 1950-talet och framåt. Denna beskrivning stämmer även med aktuellt planområde. Vid om- eller nybyggnation ska hänsyn tas

till byggnadernas karaktärsdrag. Det kan avse sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Planförslaget innehåller inga specifika varsamhetsbestämmelser, men de generella kraven i 8 kap. 17 § plan- och bygglagen gäller.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Sociala

Barnkonventionen blev svensk lag år 2020. Länsstyrelsen vill uppmärksamma om att det är av stor vikt att i ett tidigt skede ta upp barnperspektivet i planeringen för att säkerställa en attraktiv, stimulerande och trygg boende- och livsmiljö.

Planförslagets genomförande medför inte någon påverkan på barnperspektivet eftersom planområdet mestadels består av friliggande hus med generösa grönytor (se bild 1).



Bild 2: visar planområdets goda vardagsmiljöer som finns för barn och barnfamiljer att vistas på.

Teknik

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp och samtliga fastigheter är anslutna. El och fiber är också utbyggt inom området.

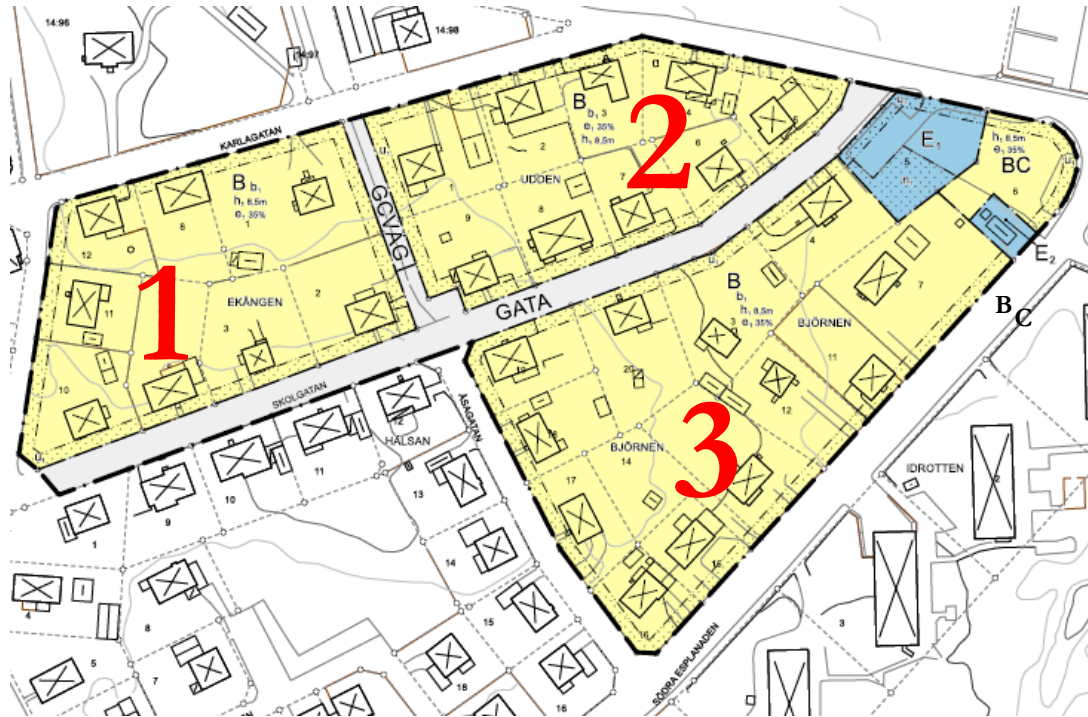
Trafik

Planområdet berörs av ett antal kommunala vägar (*Skolgatan, Karlagatan, Åsagatan och Södra Esplanaden*). Samtliga vägar har en hastighetsbegränsning om 50 km/h. Det finns ingen information om trafikmängd, men det rör sig endast om bostadsgator med begränsad trafik. Tung trafik är mycket ovanligt och förekommer endast vid enstaka fall såsom vid leveranser eller flytt.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Det är viktigt att alla som berörs av detaljplanen kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. Kartan nedan är en samling av alla fastigheter inom planområdet och som är indelat i kvartéer 1-3. Detta för att underlätta för fastighetsägare att förstå vad detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.



Kvarter	Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
1 Ekängen	1	Fastigheternas byggrätt utökas och får därmed en högre nyttjandegrad. Vilket kan öka fastighetsvärdet.	Förutsätter inga fastighetsrättsliga åtgärder.	Inga konsekvenser.
	2			
	3			
	8			
	9			
	10			
	11			
2 Udden	1	Fastigheternas byggrätt utökas och får därmed en högre nyttjandegrad. Vilket kan öka fastighetsvärdet.	Förutsätter inga fastighetsrättsliga åtgärder	Inga konsekvenser.
	2			
	3			
	4			
	5			
	6			
	7			
3 Björnen	3	Fastigheternas byggrätt utökas och får därmed en högre	Förutsätter inga fastighetsrättsliga åtgärder	Inga konsekvenser.
	4			
	5			
	6			

	7	nyttjandegrad. Vilket kan öka fastighetsvärdet.		
	11			
	12			
	13			
	14			
	15			
	16			
	17			
	18			
	19			
	20			

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft kommer planområdet omfatta 32 fastigheter totalt.

Natur

Grönområde

Planförslaget berör endast exploaterad mark. Det är ingen naturmark som tas i anspråk i samband med planförslaget. Fastigheternas ökade byggrätt möjliggör mer bebyggelse på tomterna vilket kan leda till förlust av viss vegetation på tomterna, men påverkan bedöms som liten.

Landskapsbild

Stadsbilden förblir oförändrad i samband med planförslagets genomförande. Ny, kompletterande, bebyggelse kan placeras närmare gatorna än vad som är möjligt idag vilket kan ge ett annat förhållande till gaturummet.

Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Syftet med detaljplanen är främst att utöka byggrätten genom att ta bort/ändra bestämmelser om bland annat exploateringsgrad, komplementbyggnader, markanvändning och prickmark. Planförslaget medger ingen användning för verksamheter eller åtgärder som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planområdet är redan bebyggt.

Dagvatten

Planförslaget medför en utökad byggrätt med fler hårdgjorda ytor som följd. Mängden dagvatten kan således förväntas öka, men ökningen är försumbar. Befintliga tomter och dagvattenledningar förväntas kunna ta omhand dagvattnet även i fortsättningen. Möjligheten till infiltration säkerställs genom bestämmelse som reglerar andelen genomsläpplig yta.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget medför inte någon negativ påverkan på luftkvalitén.

Vatten

Fastigheterna inom planområdet utgörs till största delen av villatomter. Inom planområdet återfinns en återvinningsstation som hanterar hushållsavfall i form av papper, plats, glas och metall. Farligt avfall får inte slängas på denna återvinningsstation. 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. Planförslaget innehåller en begränsning av andelen hårdgjord yta på fastigheterna, något som saknades i de tidigare detaljplanerna. Möjligheten till infiltration och rening i marken kan därför anses vara större i nuvarande planförslag än tidigare planer.

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.

Sociala

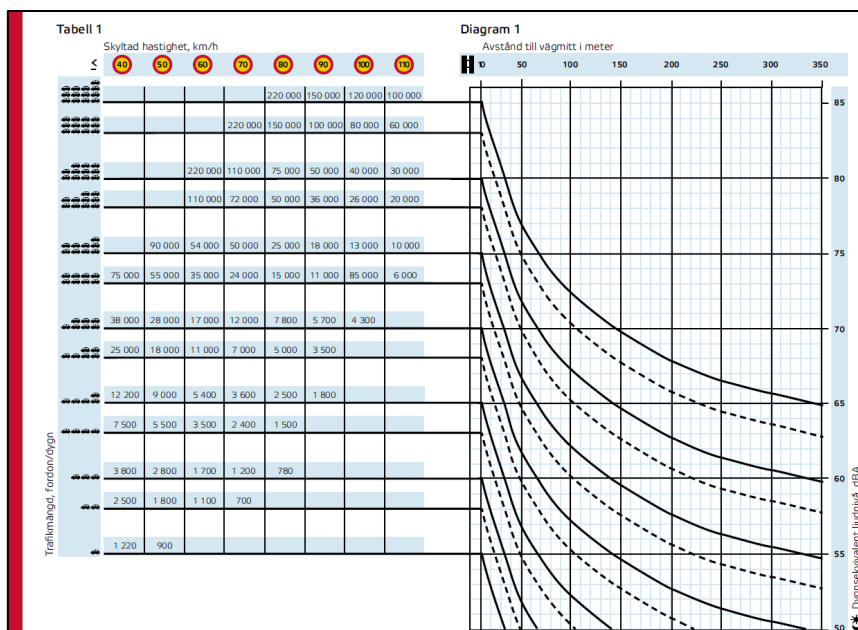
Barn

Genomförandet av planförslaget medför inte någon påverkan på barn-och barnperspektivet.

Trafik

Planområdet berörs av trafik från fem vägar, *Thulegatan*, *Karlagatan*, *Skolgatan*, *Åsagatan* och *Södra Esplanaden*. Samtliga vägar har en hastighetsbegränsning om 50 km/h och det rör sig endast om bostadsgator med mycket begränsad trafik, tung trafik är mycket ovanligt och förekommer endast vid enstaka fall såsom vid leveranser eller flytt. *Karlagatan* är den gatan som ansluter till den större genomfartsleden *Älgåultsvägen*. Total årsdygnstrafik för *Älgåultsvägen* (väg 969) uppgår till 1 454 fordon. Hastighetsgränsen är 50 km/h. Av det totala antalet fordon utgör tunga transporter 169 stycken. Avståndet mellan planområdet och *väg 969* är ca 60 meter.

Det finns ingen information gällande vad den totala trafikmängden inom planområdet är, förutom att det är mycket begränsad trafik. För att få fram information om vad årsdygnstrafiken är inom området i dagsläget, har kommunen använt sig av SKL:s diagram från Boverket "*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*" och utgått från skyltad hastighet med 50 km/h samt uppskattad trafikmängd (se tabell/diagram nedan).



Som beskrivet tidigare, är hastighetsgränsen inom planområdet 50 km/h på samtliga lokalgator. Vilket resulterar i att vi hamnar på andra kolumnen i tabellen längst ner, då det rör sig endast om bostadsgator med mycket begränsad trafik. Årsdygntrafik för respektive lokalgata inom planområdet blir därav 900 stycken enligt tabellen.

Enligt Schablonräkning från SKL:s diagram resulterar den trafikmängd som presenteras ovan och det avstånd mellan väg och byggnad som anges i plankartan, i en ekvivalent ljudnivå om ungefär 54 dBA. Vilket gör att planförslaget håller sig således inom riktvärdet för trafikbuller.

Enligt Trafikverkets basprognos kan den genomsnittliga trafikökningen förväntas bli 1,8 % för godstransporter respektive 1 % för persontransporter per år fram till 2040. En årlig ökning av trafiken i enlighet med prognosen skulle år 2040 ge en total årsdygntrafik om 1076 fordon. Med utgångspunkt i den schablonräkning som använts ovan medför trafikökningen inga förhöjda bullernivåer och planområdet håller sig således inom riktvärdet för trafikbuller även i framtiden.

Motortrafik

Motortrafik förblir oförändrad i samband med planförslagets genomförande.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik förblir oförändrad i samband med planförslagets genomförande.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Bestämmelse B (Bostäder) – 4 Kap. 5 § 1 st.3 p, plan- och bygglagen (2010:900).

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

Bestämmelse C (Centrum) – 4 kap. 5 § 1 st. 3 p, plan- och bygglagen (2010:900).

En av fastigheterna inom planområdet planläggs för centrumändamål. *Björnen 6* är i den gällande detaljplanen (07-ÄSS-330) planlagt för handelsändamål, men kommunen bedömer att bestämmelsen C (centrum), är ett bättre alternativ för att det handlar om en mindre omfattande handelsverksamhet.

Bestämmelse E₁ (Avfallsanläggning) – 4 kap. 5 § 1 st. 3 p, plan- och bygglagen (2010:900).

Med motivering att fastigheten *Björnen 5* har nyligen genomgått en renovering samt har använts för avfallsanläggning, bedömer kommunen därav att marken även fortsättningsvis kan vara lämpligt för det ändamålet.

Bestämmelse E₂ (Transformatorstation) – 4 kap. 5 § 1 st. 3 p, plan- och bygglagen (2010:900).

På fastigheten *Björnen 6* återfinns en transformatorstation. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa stationens befintliga läge i den nya detaljplanen, samt säkerställa att Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter följs vad gäller avstånd till byggnad med mera.

Egenskapsbestämmelser

Bestämmelse b₁ (Genomsläpplig) – 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan- och bygglagen (2010:900).

Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig, detta för att säkerställa infiltrationsytor för dagvattenhantering.

Bestämmelse e₁ (Utnyttjandegrad) – 4 kap. 11 § 1 st. Plan- och bygglagen (2010:900)

Exploateringsgraden för respektive fastighet blir 35 % 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 av trädgårdskaraktär.

Bestämmelse :-: (Prickmark) – 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan- och bygglagen (2010:900).

Ett 4,5 meter brett område längst gatorna undantas från bebyggelse för att säkerställa trafiksäkerhet och god sikt.

Bestämmelse h₁ (Nockhöjd) – 4 kap. 16 § 1 st. 1 p, plan- och bygglagen (2010:900).

I planförslaget anpassas den tillåtna nockhöjden till byggnadernas verkliga höjd samt till viss del till tillåtet våningsantal i gällande plan.

Bestämmelsen n₁ (vegetation) – 4 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunen bedömer att vegetation som finns på fastigheten *Björnen 5* ska bibehållas som skydd för angränsade bostäder. Detta med motivering att träd som finns på fastigheten kan hjälpa till att dämpa ljud som kan uppstå vid avfallsanläggningen samt skydda mot insyn.

Bestämmelsen u₁ (Markreservat) – 4 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

Inom planområdet har E.ON både ett lokalt- och ett regionalt elnät. Lokalnätet består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge. Med anledning av detta har kommunen reserverat mark för allmännyttiga underjordiska ledningar inom de områden där kablarna återfinns. Markreservatet medför en begränsning av marken utnyttjande vilket innebär att kommunen inte får lämna bygglov för en åtgärd som hindrar att det bildas en rättighet inom markreservatet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen ser inte det skäligt att ange fastighetsindelningsbestämmelser då området redan är indelat i fastigheter.

Förändrad fastighetsindelning

Genomförande av planförslaget förutsätter ingen förändrad fastighetsindelning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planförslagets genomförande förutsätter inga tekniska åtgärder i form av 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.

Utbyggnad av allmän plats

Allmänna platser är redan utbyggda och kommunen är drivsansvariga.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Det krävs ingen utbyggnad av vatten och avlopp för att planförslaget ska genomföras.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Eftersom planområdet redan är utbyggt och indelat i fastigheter medför genomförandet av planen inga förutsebara kostnader varken för kommunen eller berörda fastighetsägare. Privata angelägenheter såsom ny- eller ombyggnationer, anslutningar till olika ledningsnät eller förändrade fastighetsindelningar bekostas och initieras av berörd fastighetsägare.

Ersättningsanspråk

Kommunen bedömer inte att detaljplanen kan innebära en sådan skada att fastighetsägare eller rättighetsvarare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).