



Detaljplan för
Kv. Prästängen m.fl., Åseda
Uppvidinge kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Påbörjad (datum)	2024-08-05
Antagen av (instans)	Miljö- och byggnadsnämnden
Antagen (datum)	2024-12-05
Laga kraft	
Handläggare	Oskar Johansson

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	2
Planeringsunderlag	3
Kommunala	3
Grundkarta	3
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	3
Planeringsförutsättningar	4
Kommunala	4
Detaljplan	4
Översiktsplan	5
Riksintressen	5
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)	5
Miljökvalitetsnormer	5
Luft	5
Vatten	5
Miljö	6
Strandskydd	6
Dagvatten	6
Hälsa och säkerhet	6
Omgivningsbuller	6
Risk för översvämning	7
Radon	8
Geotekniska förhållanden	9
Kulturmiljö	9
Fornlämningar	9

Kulturhistoriska och arkitektoniska värden _____	9
Sociala _____	10
Teknik _____	10
Service _____	10
Trafik _____	10
Konsekvenser _____	10
Fastigheter och rättigheter _____	10
Natur _____	11
Grönområde _____	11
Miljö _____	12
Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) _____	12
Strandskydd _____	12
Dagvatten _____	12
Miljö kvalitetsnormer _____	12
Luft _____	12
Vatten _____	12
Hälsa och säkerhet _____	13
Omgivningsbuller _____	13
Översvämning _____	13
Sociala _____	13
Barn _____	13
Jämlikhet _____	13
Riksintresse _____	13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808) _____	13
Trafik _____	13
Motortrafik _____	13
Gång- och cykeltrafik _____	13
Motiv till detaljplanens regleringar _____	14
Användningsbestämmelser _____	14
Gata _____	14
Park _____	14
Bostäder _____	14
Egenskapsbestämmelser _____	14
Marken får inte förses med byggnad (punktprickad mark) _____	14

Strandskyddet är upphävt (a_1)	14
Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet (e_1)	14
Endast kedjehus (f_1)	15
Huvudbyggnad ska ha sadeltak (f_2)	15
Högsta nockhöjd är 5,8 meter (h_1)	15
Högsta nockhöjd är 6,8 meter (h_1)	15
Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 14 grader (o_1)	15
Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ($träd_1$)	15
Marklov krävs även för trädfällning (a_2)	15
Genomförandefrågor	15
Mark- och utrymmesförvärv	15
Inlösenfrågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	16
Förändrad fastighetsindelning	16
Tekniska frågor	16
Tekniska åtgärder	16
Utbyggnad av allmän plats	16
Utbyggnad av vatten och avlopp	16
Ekonomiska frågor	16
Planekonomisk bedömning	16
Planavgift	16
Organisatoriska frågor	16
Tidplan	16

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att öka berörda fastigheters byggrätt genom att ta bort eller ändra bestämmelser om bland annat exploateringsgrad och punktprickad mark.

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 Oskar Johansson, med stöd från kart- mät- och GIS-ansvarig samt tjänstepersoner från miljö- och byggnadsförvaltningen och tekniska avdelningen.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget i den västra delen av Åseda och omfattar cirka 30 000 m². Bebyggelsen inom planområdet utgörs av allmän platsmark bestående av gatumark och parkmark, samt kvartersmark bestående bostäder.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Allmän plats

Detaljplanen innehåller allmän plats i form av gata och park. Berörda kommunala gator inom planområdet är Västra Kyrkogatan, Torggatan, Heurlins Väg och Dalgatan. Parken ligger i planområdets norra del längs Heurlins Väg och utgörs av en mindre gräsbeklädd yta med en liten lekplats. Detaljplanen medför ingen förändring av den allmänna platsen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Kvartersmarken består uteslutande av mark för bostadsändamål, både i befintliga detaljplaner och i aktuellt planförslag. Användningen kommer således inte att förändras. Detaljplanen är en del av ett arbete kommunen beslutade att inleda 2019 som syftar till att se över äldre detaljplaner med omotiverat små byggrätter och ersätta dessa områden med nya, mer flexibla detaljplaner. Även om detaljplanen inte föreslår någon ny markanvändning kan den alltså förväntas bidra med en ökad bebyggelse i området i form av tillbyggnader, komplementbyggnader eller andra åtgärder för att anpassa bostäderna till en ny generation husägare med andra behov och önskemål. Den nya detaljplanen medför även att vissa tidigare begränsningar försvinner, bland annat kravet på att husen ska uppföras fristående, tomtstorlek samt det föreskrivna antalet lägenheter. Detta

möjliggör en mer blandad bebyggelse i området där mindre radhus eller liknande skulle kunna uppföras. Detaljplanen förses dock med bestämmelser avseende höjd, taklutning och exploateringsgrad för att säkerställa att eventuellt ny tillkommande bebyggelse inte medför olägenheter eller ger ett kraftigt överordnat intryck i förhållande till befintlig bebyggelse.

Den föreslagna utökningen av byggrätten skiljer sig något åt mellan de olika kvarteren. I kvarteren Prästängen och Riddaren bibehålls mycket av den originalstruktur och bebyggelseutformning som redan finns genom bestämmelser om punktprickad mark, nockhöjd och kedjehus. Byggrätten utökas dock bakom de befintliga husen där nya tillbyggnader bedöms kunna genomföras utan att medföra en påtaglig förvanskning.

Inom kvarteren Draken och Jungfrun tas en stor del av den befintliga prickmarken bort, dels eftersom flera av byggnaderna är planstridiga, dels eftersom bebyggelsen är mer heterogen vilket motiverar en mer flexibel byggrätt för de berörda fastigheterna. Istället för att reglera exploateringsgraden genom punktprickad mark förses kvarteren med en bestämmelse som anger att varje fastighets byggnadsarea inte får överstiga 35 % av fastighetens storlek. En sådan bestämmelse ger en större frihet vad gäller placering och möjliggör eventuell kompletterande bebyggelse. I gällande plan får endast 20 % av fastighetsarean byggas.

Sammantaget får alltså samtliga bostadsfastigheter inom planområdet en utökad byggrätt i förhållande till gällande planer, men ökningen skiljer sig något åt kvarteren emellan.

Detaljplanen medger ingen ökad byggrätt på höjden, utan angiven nockhöjd utgår från befintlig bebyggelse.

Befintligt

Planområdet består av bebyggd eller i anspråkstagen mark. Bebyggelsen inom planområdet omfattar fristående villor och kedjehus. Planområdet innefattar fyra kvarter; kvarteret Draken i söder, kvarteret Jungfrun i sydväst, kvarteret Riddaren i mitten och kvarteret Prästängen i norr.

Villorna är alla i en plan och ibland med källare, men det finns även ett hus i en och en halv plan. Alla hus utom tre har tegelfasad och de är byggda på 1960- och 70-talet. De tre övriga husen har träfasad. Kvarteren skiljer sig åt något vad gäller bebyggelsens struktur och utformning. Kvarteren Prästängen och Riddaren har en mer homogen bebyggelse med kedjehus i liknande utformning, färgsättning, fasadmaterial och placering. Kvarteren Draken och Jungfrun har en mer heterogen bebyggelse med fristående villor i varierande utformning, fasadmaterial och färgsättning.



Figur 1: Kedjehus längs Torggatan i Kvarteret Prästängen.

Planeringsunderlag

Kommunala

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.

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

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

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Detaljplanen berör tre gällande planer: *Ändring och utvidgning av stadsplan för Åseda köping* (07-ÅSS-143 från 1957), *Ändring och utvidgning av stadsplanen för Åseda samhälle, Prästgårdsområdet* (07-ÅSS-345 från 1973) samt *Ändring av stadsplanen för del av Kv Prästängan* (0760-P80/2 från 1980). Nedan karta samt urklipp visar vilka delar av planområdet som berör vilken plan, samt vilka delar av de gällande planerna som kommer att ingå i den aktuella detaljplanen. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 2: Kartan visar vilka planer som berörs av de olika delarna inom planområdet.



Figur 3: Urklipp från gällande planer som berörs. Röd markering visar vilka delar av planerna som kommer att upphävas och ingå i den nya detaljplanen.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad för bostadsändamål i den fördjupade översiktsplanen för Åseda samhälle. Detaljplanen stämmer således överens med översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Detaljplanen berör inga riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)

Detaljplanen berör inga hushållningsbestämmelser.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Mätningar av luften görs under hela året var tredje år av Kronobergs luftvårdsförbund. Senaste mätningen gjordes under 2022 och mätutrustningen sitter på Coops tak på Järnvägsgatan i Åseda, ca 350 meter från planområdet. För Åseda finns mätvärden för större partiklar (PM10), små partiklar (PM2,5) och Kvävedioxid (NO2). Vid den senaste mätningen låg värdena på följande nivåer:

Större partiklar, PM10: 12 µg/m³ (årsmedelvärde)

Små partiklar, PM2,5: cirka 7 µg/m³ (årsmedelvärde)

Kvävedioxid, NO2: 4 µg/m³ (årsmedelvärde)

Det finns en god marginal mellan mätvärdena och MKN-värdena. Planförslaget medför ingen risk för försämring av värdena.

Vatten

Vattenrecipenter för området är ytvattentäkten Badebodaån (Bäck från Hultbren – Badeboda) och grundvattentäkten Emmabodaåsen. *Badebodaån* har en måttlig ekologisk status och uppnår ej

god kemisk status. Den ekologiska statusen har fått klassningen måttlig med avseende på fisk, hydromorfologi, miljögifter och näringsämnen. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av för höga halter av Benso(a)pyrene, kvicksilver och Bromerade difenyletrar (PBDE). Tidsfristen för god ekologisk status är satt till år 2027.

Betydande påverkanskällor anges vara reningsverk, förorenade områden, urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition, vandringshinder och andra åtgärder inom jordbruket, så som dikning.

Emmabodaåsen har en otillfredsställande kemisk status. Den kemiska statusen är otillfredsställande på grund av för höga halter av arsenik och bly. Tidsfristen för god kemisk status är satt till år 2027. Emmabodaåsen utgör dricksvattentäkt för Åseda samhälle. Planområdet ligger direkt ovanpå grundvattentäkten enligt den geografiska avgränsning som görs av Emmabodaåsen i VISS.

Betydande påverkanskällor anges vara förorenade områden. Inom förekomstens utbredningsområde finns ett förorenat område i riskklass 1, glasbruk, och ett i riskklass 2, sågverk. Förhöjda halter av arsenik och bly har uppmätts från glasbruksområdet.

Miljö

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom Badebodaåns strandskydd om 100 meter.

Dagvatten

Under normala förhållanden hanteras det mesta av dagvattnet lokalt genom infiltration i genomsläpplig mark eller genom evaporation. Dagvatten som inte tas omhand lokalt rinner naturligt till angränsande gatumark och vidare till det kommunala ledningsnätet eller till park- och naturmark inom och i anslutning till planområdet. Området har en naturlig lutning söderut mot Badebodaån. Den naturmark som omgärdar ån fungerar därför som ansamlingsplats för mycket av dagvattnet som uppstår inom planområdet. Markanvändningen inom området utgörs av bostäder, gatumark samt parkmark. Risken för spridning av föroreningar via dagvatten bedöms som låg med anledning av områdets markanvändning.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet ligger på ett behörigt avstånd från större vägar och verksamheter. Berörda kommunala gator inom planområdet är Västra Kyrkogatan, Torggatan och Heurlins Väg. Detta är mindre bostadsgator med mycket begränsad trafikmängd. Gatorna trafikeras till största delen av boende inom området. Söder om planområdet ligger ett järnvägsspår och söder om detta ett mindre industriområde. Järnvägen är nerlagd sedan flera år tillbaka och genererar således inget buller. Kommunen har för avsikt att förvärva spårområdet och det finns inga planer på att återuppta tågtrafiken. Vad gäller verksamheterna söder om järnvägen ser kommunen inget behov av att genomföra mer noggranna utredningar av bullersituationen. De berörda verksamheterna är anmälningspliktiga och det finns beslutade försiktighetsmått för bland annat bullernivåer i

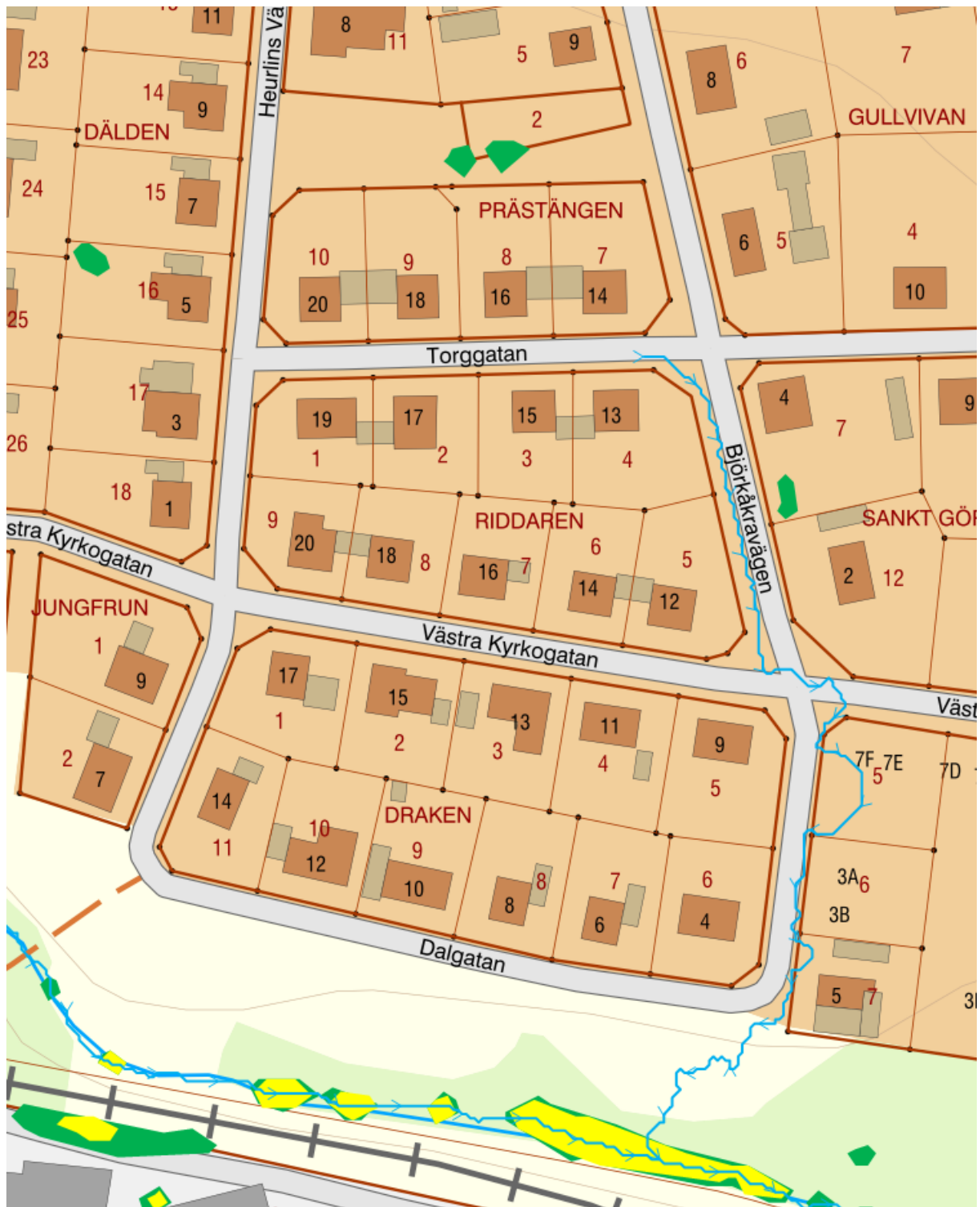
enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden. Det finns inga kända klagomål rörande buller, varken från fastighetsägare inom planområdet eller från fastighetsägare i direkt anslutning till verksamheterna. Kommunen har dessutom genomfört flera platsbesök under planarbetet och har aldrig noterat avvikande ljudnivåer från verksamheterna.

Det finns ingen uppmätt trafikmängd för gatorna, men mot bakgrund av deras storlek och antalet bostadsfastigheter de försörjer med trafik anser inte kommunen att det är skäligt med en detaljerad bullermätning. Hastighetsgränsen för gatorna är 50 km/h och husen är som närmast placerade cirka 10 meter från vägens mitt. Eftersom trafikmängden är okänd går det inte att göra en exakt schablonräkning med utgångspunkt i Boverkets och SKL:s diagram ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?”, men i diagrammet är den lägsta redovisade trafikmängden för vägar med 50 km/h 900 fordon per dygn. Trafikmängden för de aktuella gatorna är betydligt mindre, varför det måste antas att den dygnsekvivalenta ljudnivån ligger under gällande riktvärden.

Risk för översvämning

Fastigheterna i den södra delen av kvarteret Draken och de två fastigheterna inom kvarteret Jungfrun ligger cirka 30–50 meter från Badebodaån. Höjdskillnaden mellan ån och bostadsfastigheterna är som minst 2,5 meter. Enligt en skyfallskartering för Uppvidinge kommun (daterad 2024-01-16) finns det inga indikationer på en ökad översvämningsrisk inom planområdet. Den vattennivåhöjning som skulle krävas för att översvämma dessa fastigheter bedöms vara mycket osannolik. Flera av bostadshusen har dock källare, och även om kommunen inte har kännedom om att det har skett historiskt, kan översvämning vid höga grundvattennivåer inte helt uteslutas.

För planområdet i övrigt bedöms risken för översvämning som låg. Enligt skyfallskarteringen (se nedan bild) som nämns ovan finns det få lågpunkter inom planområdet där vatten riskerar att ansamlas. Rinnvägarna är dessutom förlagda primärt inom gatumark. Hantering av vatten vid skyfall bedöms därför kunna ske inom gatumark och ledas söderut för ansamling inom naturmark.



Figur 4: Karta som visar lågpunkter och rinnvägar inom området.

Radon

Enligt underlag från SGU är det låg risk för radon inom området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordskarta består marken i huvudsak av morän och isälvssediment. Genomsläppligheten bedöms som medelhög. Befintlig byggnation tyder på goda grundläggningsförhållanden.

Kulturmiljö

Fornlämningar

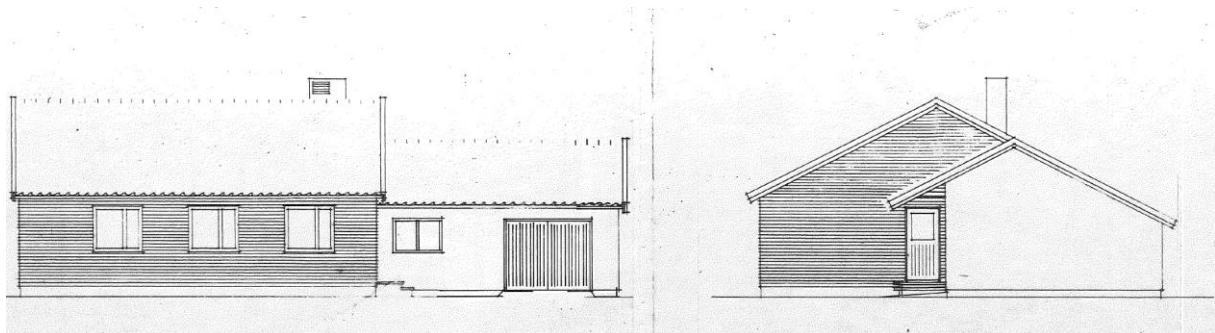
Det finns inga kända fornlämningar inom, eller i anslutning till, planområdet. Om fornlämningar påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas omgående.

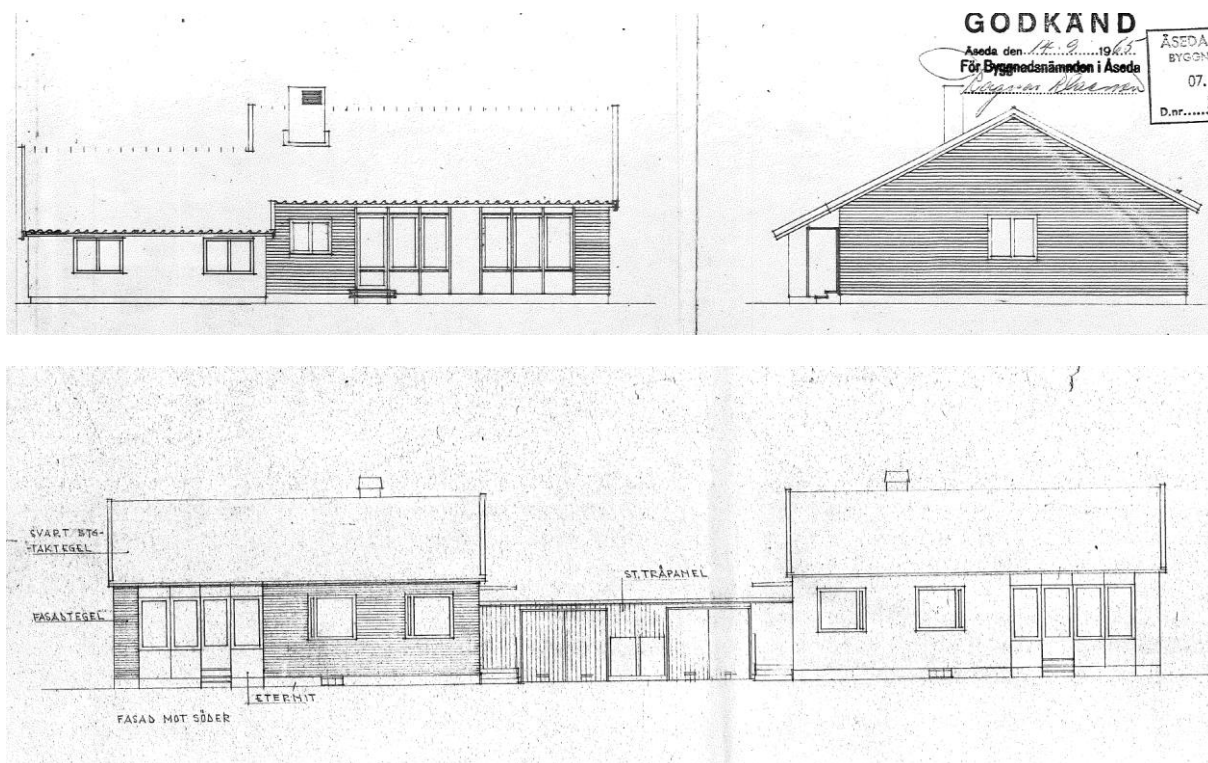
Kultuhistoriska och arkitektoniska värden

De berörda kvarteren började byggas ut på 1960- och 70-talet, med vissa senare tillskott av bostadshus på enstaka fastigheter under 1980-talet. Kvarteret Prästängen och Riddaren bebyggdes med grupphus, vilket förklarar den enhetliga strukturen och utformningen. Bebyggelsen inom dessa kvarter speglar dåtidens stadsplaneideal på ett bra sätt och är viktiga för att förstå och tyda Åsedas årsringar. Bebyggelsen utmärks av relativt små kedjehus med enhetlig utformning vad gäller fasadmaterial, höjd, relation till gatan och takutformning. Detaljplanen avser ta vara på dessa värden genom erforderliga bestämmelser om höjd, utformning och placering. Samtidigt bedömer kommunen att det finns utrymme att utöka byggrätten inom dessa fastigheter genom att möjliggöra tillbyggnader ”bakom” husen. På så sätt bibehålls fortfarande den övergripande bebyggelsestrukturen i dessa kvarter. Vid bygglovsprövning ska följande värden särskilt beaktas, utöver de värden som redan omfattas av planbestämmelse:

- Fasadfärg- och material. Huvudbyggnadernas fasader utgörs av tegel i enhetlig kulör i respektive kvarter. Befintliga fasader bör i största möjliga mån bevaras. För tillbyggnader ”bakom” husen in på tomterna bör en större frihet i val av fasadmaterial och färg råda.
- Takfärg. Samtliga tak inom dessa kvarter är svarta och bidrar till det enhetliga intrycket. Takfärgen anses vara viktigare än takbeläggningen för att bevara detta enhetliga intryck.
- Avstånd och relation till gatan. Samtliga byggnader ligger på samma avstånd från gatan med huvudentréer som vetter mot Torggatan respektive Västra kyrkogatan. Bredden och karaktären av förgårdsmark bör bevaras.

Inom de övriga kvarteren är bebyggelsen mer heterogen, och flera av byggnaderna är genom tillbyggnader, tilläggsisoleringar, fasadbyten med mera redan att betrakta som förvanskade. Här är det således inte motiverat med en lika reglerad utformning och placering.





Figur 5 mfl: Originalritningar av bebyggelsen inom Kv. Prästängen och Riddaren.

Sociala

Området är barnvänligt med lugna bostadsgator, bostadstomter med utrymme för lek och rekreation samt närhet till både anlagda grönytor samt natur- och skogsmark.

Teknik

Erforderlig infrastruktur i form av vatten, avlopp, el, fiber och tele är redan utbyggt inom området. Uppvärmning sker primärt genom bergvärme.

Service

Området är centralt beläget i Åseda med närhet till både kommersiell och offentlig service.

Trafik

Berörda kommunala gator inom planområdet är Västra Kyrkogatan, Torggatan och Heurlins Väg. Det finns inga markerade eller avskilda gång- och cykelvägar inom området. Med tanke på den begränsade trafikmängden bedöms det inte finnas några problem för de olika trafikslagen att dela samma utrymme.

Konsekvenser

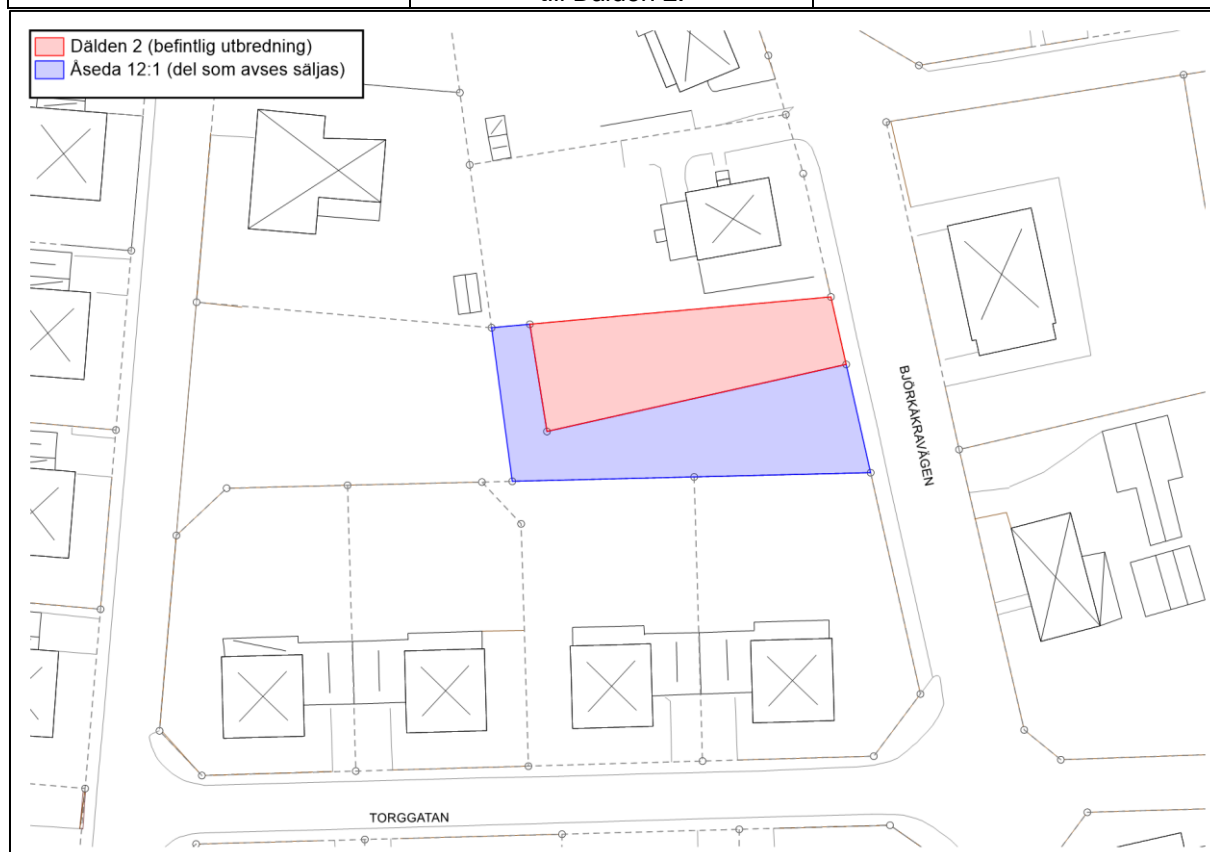
Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen berör ett flertal fastigheter där konsekvenserna är att betrakta som likartade. För samtliga fastigheter (förutom de som är upptagna i tabellen nedan) medför detaljplanen inga krav

på fastighetsrättsliga eller tekniska åtgärder. Den ekonomiska konsekvensen bedöms som positiv då samtliga fastigheter ges en ökad byggrätt i förhållande till gällande planer.

I nedanstående tabell redovisas de två fastigheter där konsekvenserna skiljer sig åt från övriga.

Fastighet	Fastighetsrättsligt	Ekonomiskt
Dälden 2	Detaljplanen möjliggör och förespråkar en förstoring av fastigheten i syfte att göra den möjlig att bebygga. Genom att slå ihop Dälden 2 med en del av den omkringliggande marken från Åseda 12:1 kan en bättre lämpad bostadsfastighet tillskapas.	Åtgärden förutsätter en förrättning vilket belastar fastighetsägaren ekonomiskt. En större och bättre lämpad bostadsfastighet kan dock förväntas öka i värde.
Åseda 12:1	För att möjliggöra den förstoring av Dälden 2 som nämns ovan behöver en del av Åseda 12:1 säljas och regleras till Dälden 2.	Åtgärden medför en intäkt vid försäljning, i övrigt har den ingen större ekonomisk påverkan på fastigheten.



Figur 6: Kartan visar hur Dälden 2 kan förstöras och göras mer lämplig för bostadsbebyggelse.

Natur

Grönområde

Detaljplanen har ingen påverkan på grönområden. Det finns ett befintligt, mindre, grönområde i planområdet norra del längs Heurlins Väg. Denna del avses fortsatt vara planlagt för park. Ytan hade kunnat utgöra en lämplig bostadstomt, men på platsen står en grov, äldre ek som anses ha

ett högt natur- och estetiskt värde. Trädet omfattas inte av biotopskydd men värdet anses ändå vara så pass högt att det är motiverat med ett skydd i detaljplanen. Kommunen har därför valt att skydda trädet med lämplig planbestämmelse samt i sin helhet behålla parkområdet.

Miljö

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

Detaljplanen omfattar redan ianspråktagna bostadskvarter samt gatumark. Ingen ny användning föreslås, vilket gör att konsekvenserna av planen bedöms som mycket små ur miljösynpunkt.

Strandskydd

Delar av planområdets södra del ligger inom Badebodaåns strandskyddsområde. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet och det måste prövas på nytt. Strandskyddet avses upphävas både inom kvartersmark för bostäder samt gatumark eftersom denna mark är att betrakta som redan i anspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (enligt 7 kap. 18 c § 1 p.).

Dagvatten

Detaljplanen påverkar inte förmågan att hantera dagvatten eller risken för spridning av föroreningar, eftersom markanvändningen förblir oförändrad. Området har medelhög genomsläpplighet och består huvudsakligen av småhustomter med gräsbeklädda trädgårdar, vilket normalt sett inte ger upphov till problem med dagvattenhanteringen. Marken i planområdet lutar naturligt söderut mot Badebodaån, vilket innebär att dagvatten som inte tas omhand lokalt eller via det kommunala ledningsnätet naturligt rinner av mot ån och den närliggande naturmarken.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen medför ingen trafikökning eller medger användning för verksamheter som skulle kunna påverka luftkvaliteten negativt.

Vatten

Eftersom detaljplanen inte innebär någon förändrad markanvändning är det osannolikt att miljökvalitetsnormerna för både Badebodaån och grundvattnet kommer att försämrats. Det finns goda möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten, och de naturliga grönområdena inom och utanför planområdet är lämpliga för att fördröja och infiltrera vattnet.

Det kan dock inte helt uteslutas att förorenat dagvatten från urbana miljöer kan spridas, även i ett bostadsområde. Faktorer som biltvätt, användning av bekämpningsmedel i trädgårdar, oljeläckage från fordon och otillåten avfallshantering kan leda till föroreningar, oavsett vad detaljplanen reglerar. För att minimera sådana risker är det viktigt att följa gällande regler och föreskrifter samt att varje fastighetsägare agerar ansvarsfullt.

Detaljplanen berör ingen av följande påverkanskällor: reningsverk, förorenade områden, jordbruk, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition, vandringshinder och andra åtgärder inom jordbruket, så som dikning. För höga halter av bromerad difenyleter och kvicksilver gäller 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 Benso(a)pyrene.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Se tidigare avsnitt omgivningsbuller under ”Planeringsförutsättningar” för en uppskattning av trafikmängd och schablonberäkning av bullernivåer. Detaljplanen förväntas inte leda till någon ökning av trafiken eftersom inga nya bebyggelseområden eller gator planeras. Även om det skulle ske en allmän trafikökning i framtiden är gatorna så svagt trafikerade att bullernivåerna inte förväntas överskrida de gällande riktvärdena.

Översvämning

Detaljplanen föreslår ingen ny bebyggelse närmare Badebodaån än vad som redan finns idag. Även om ett förbud mot källare för husen närmast ån skulle kunna minska risken för inträngning av grundvatten, finns det ingen anledning att göra de befintliga byggnaderna planstridiga, eftersom flera av dessa redan har källare. Kommunen rekommenderar istället att fastighetsägarna ser över sin dränering och, vid behov, installerar pumpar vid källaringångar eller andra utsatta platser där vatten kan samlas.

Sociala

Barn

Inga konsekvenser.

Jämlikhet

Inga konsekvenser.

Riksintresse

Inga konsekvenser.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)

Inga konsekvenser.

Trafik

Motortrafik

Inga konsekvenser.

Gång- och cykeltrafik

Inga konsekvenser.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Gata

Befintligt gatunät förblir oförändrat för att säkerställa åtkomst för samtliga fastigheter inom planområdet.

Park

Den befintliga parken i planområdets norra del planläggs fortsatt som park. Syftet är i huvudsak att bevara vissa gröna inslag i området, samt att skydda en ek med ett högt naturvärde som står i parken.

Bostäder

Eftersom samtlig kvartersmark inom området redan är i anspråkstagen för bostäder bedöms den fortsatt vara lämplig för detta ändamål.

Egenskapsbestämmelser

Marken får inte förses med byggnad (punktprickad mark)

Den punktprickade marken inom området syftar i huvudsak till att styra bebyggelsens placering. I kvarteren Prästängen och Riddaren är det en större del av marken som är belagd med punktprickad mark i jämförelse med kvarteren Draken och Jungfrun. Anledningen är att Prästängen och Riddaren anses ha ett högre kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde då bebyggelsen i stor utsträckning är i originalutförande och dessutom enhetlig vad gäller utformning, placering med mera. I övrigt placeras punktprickad mark längs gatorna för att bibehålla befintligt avstånd mellan gata och byggnad.

Strandskyddet är upphävt (a₁)

Delar av planområdets södra del ligger inom Badebodaåns strandskyddsområde. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet och det måste prövas på nytt. Strandskyddet avses upphävas både inom kvartersmark för bostäder samt gatumark eftersom denna mark är att betrakta som redan i anspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (enligt 7 kap. 18 c § 1 p.). Strandskyddet upphävs både inom byggbar kvartersmark samt inom punktprickad kvartersmark. Inom den punktprickade kvartersmarken får inga nya byggnader uppföras, men andra åtgärder som är förbjudna enligt strandskyddslagstiftningen kan vidtas, såsom markarbeten, avverkning, murar eller andra anordningar. För att den här typen av åtgärder ska vara möjliga upphävs strandskyddet även inom den punktprickade marken.

Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet (e₁)

Bestämmelsen säkerställer att karaktären av ett småhusområde bibehålls, där merparten av fastigheten utgörs av trädgård snarare än bebyggelse. Den säkerställer även att det finns erforderliga ytor för parkering, lastning och lossning, åtkomst för räddningsfordon samt ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Endast kedjehus (f₁)

Bestämmelsen gäller inom kvarteren Prästängen och Riddaren (med undantag för en fastighet där byggnaden är fristående). Syftet är att bevara den byggnadstyp och struktur som finns på platsen. Bebyggelsen i dessa kvarter uppfördes som grupphus på 1960-talet och är till stor del oförändrade.

Huvudbyggnad ska ha sadeltak (f₂)

Bestämmelsen gäller inom kvarteren Prästängen och Riddaren och syftar, i likhet med ovan bestämmelse, att bevara den befintliga strukturen och utformningen på bebyggelsen.

Högsta nockhöjd är 5,8 meter (h₁)

Bestämmelsen gäller inom kvarteren Prästängen och Riddaren och syftar till att begränsa byggrätten på höjden. Nockhöjden utgår således från byggnadernas befintliga nockhöjd.

Högsta nockhöjd är 6,8 meter (h₁)

Bestämmelsen gäller inom kvarteren Draken och Jungfrun, samt inom Dälden 2 och angränsande mark (Åseda 12:1). Den syftar till att begränsa byggrätten på höjden. Nockhöjden utgår från den högsta byggnadens befintliga nockhöjd eftersom höjden varierar inom kvarteren. Det innebär att vissa av byggnaderna får en något ökad byggrätt på höjden. Skillnaden mellan de lägsta husens nockhöjd och de högsta är förhållandevis liten.

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 14 grader (o₁)

Bestämmelsen syftar till att begränsa den upplevda höjden på eventuellt ny bebyggelse samt anpassa den minsta tillåtna takvinkel till befintlig bebyggelse. Byggnaderna har varierad takvinkel, men ingen byggnad har en mindre takvinkel än 14 grader. Med tanke på att planen tillåter en nockhöjd om 6,8 meter inom de berörda kvarteren skulle en byggnad med platt tak, eller väldigt liten lutning, kunna upplevas som betydligt högre och ge ett väsentligt överordnat intryck.

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (träd₁)

Bestämmelsen syftar till att skydda den ek som ligger inom parkmarken. Eken är grov och välvuxen och anses därför ha ett högt natur- samt estetiskt värde.

Marklov krävs även för trädfällning (a₂)

Bestämmelsen gäller inom det egenskapsområde som förbjuder trädfällning och syftar till att säkerställa kommunens möjlighet att i ett lovärende bedöma trädets eventuella sjukdom eller säkerhetsrisk inför fällning.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösenfrågor

Detaljplanen medför ingen rätt eller skyldighet till inlösen för någon part.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför inget krav på förändrad fastighetsindelning, men den möjliggör bildandet av en mer lämplig bostadsfastighet genom förstoring av fastigheten Dälden 2. Denna fastighet är i enskild ägo och det är således upp till den berörda fastighetsägaren att antingen sälja fastigheten till kommunen, eller köpa angränsande mark av kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Detaljplanen medför inga krav på tekniska åtgärden. Erforderlig infrastruktur är redan fullt utbyggd inom planområdet. Vid nybyggnad av bostad ansvarar fastighetsägaren för att bekosta och ansöka om anslutning till det kommunala VA-nätet.

Utbyggnad av allmän plats

Ingen ny allmän plats planeras. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av befintliga allmänna platser.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Inga nya VA-anordningar planeras. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av befintligt VA.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanens genomförande medför inga tvingande kostnader för någon part. Om den föreslagna förändringen av fastigheten Dälden 2 genomförs innebär det kostnader/intäkter antingen för kommunen eller fastighetsägaren. Om Dälden 2 blir kvar i enskild ägo och fastighetsägaren vill förstora den i enlighet med detaljplanen, innebär det kostnader för denne i form av markköp samt förrättning. Om fastighetsägaren istället vill sälja Dälden 2 till kommunen, är det kommunen som ska stå för kostnaderna i form av markköp och förrättning.

Planavgift

Kommunen avser inte ta ut någon planavgift vid bygglovsprövning.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Nedanstående tidplan är preliminär och kan komma att förändras beroende på vad som framkommer under samråd och granskning.

Beslut om samråd – september 2024

Samråd – 3 veckor

Beslut om granskning – november 2024

Granskning – 2 veckor

Beslut om antagande – december/januari 2024/2025