



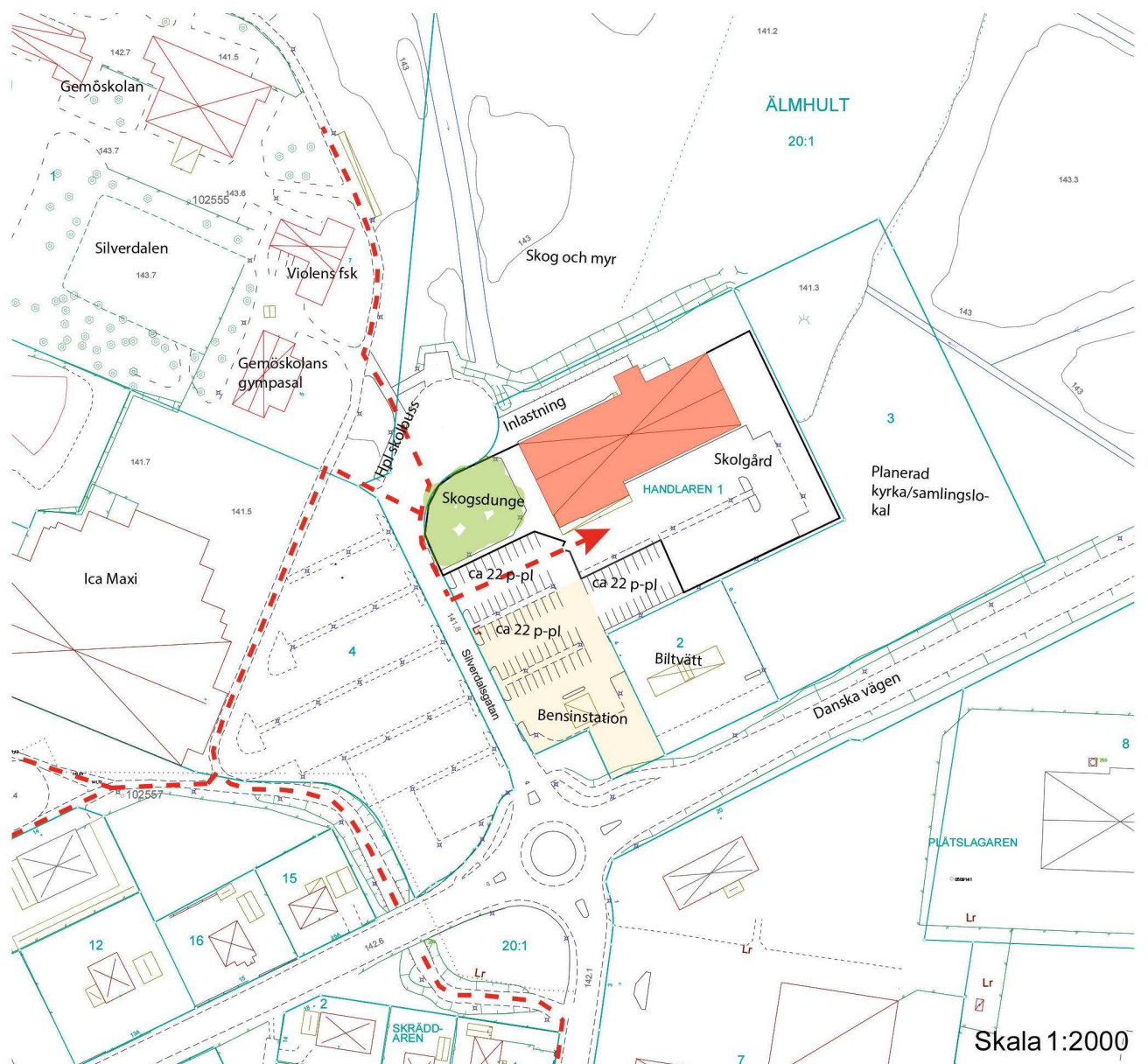
## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

### Del av Handlaren 1

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

## PLANBESKRIVNING





### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Karl-Oskarskolan med elever i årskurs 4-9 vill flytta sin verksamhet till den före detta Lidlbutiken. Den gällande detaljplanen "Folkparken 4" som vann laga kraft den 26 juni 2002 medger handel. För att möjliggöra skolverksamhet på platsen behöver detaljplanen ändras. Genomförandetiden löper ut först 2017. En detaljplan får inte ändras under genomförandetiden om sakägare motsätter sig ändringen. Om en förändring är av stor allmän vikt kan detaljplanen ändå få ändras under genomförandetiden. I arbetet med den här planen har det varit extra viktigt att alla sakägare godkänner planförslaget. Fastighetsägarna till Folkparken och Handlaren 1 har i ett arrendeavtal kommit överens om hur parkeringsplatserna på Handlaren 1 ska användas.

Översiktsplanen, från 2007, anger inget angående markanvändningen inom området.

### Huvudsakliga delar inom planområdet

Befintlig byggnad kommer att användas och byggas om för skoländamål. Byggnaden dimensioneras för 225 elever, men avser ha 120 elever vid start i aug 2013. Det som i gällande detaljplan är planlagt som naturområde kommer att bevaras, eftersom det blir en tillgång för lekmiljön på skolgården. Den del av befintlig parkering som ligger söder om naturområdet i anslutning till Silverdalsgatan, varifrån också angöring kommer ske, förblir parkering. I planområdets sydvästra del regleras en del av nuvarande fastighet över till en blivande fastighet för den intilliggande bensinstationen. På så sätt kan båda fastigheternas verksamhet pågå oberoende av varandra. Området söder och öster om befintlig byggnad avses bli skolgård. Remsan norr om byggnaden är redan idag en lastzon och avses så förbli, avskärmad från resten av skolgården.

### Skolgårdens ytor

Den del av den blivande skolfastigheten som kommer att utgöra själva lekytan kommer att uppgå till ca 3500 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar drygt 15 m<sup>2</sup> per elev när skolan är fullbelagd. Yrkesinspektionen slog 1992 fast att en skola i Lund var tvungen att ordna minst 15 m<sup>2</sup> skolgård per elev. Denna siffra har därefter används i t ex Malmö och Lund och bör även kunna användas som planeringsunderlag i Älmhult. Skolgårdens exakta utformning kommer att redovisas i bygglovet. Fastighetsägaren är väl medveten om vikten av en god utemiljö för eleverna. Hänsyn ska vid utformningen av skolgården även tas till närheten till bensinstationen, se vidare nedan under rubriken Riskhänsyn. De lekytor som skapas kommer även att kunna användas av barnen i omgivningen under de timmar som skolan är stängd. Detta blir ett positivt tillskott till de lekmiljöer som finns på och kring Gemöskolan.

### Trafik

Området är tidigare planlagt för handel. Gator och infarter har dimensionerats utifrån att passa dagligvaruhandel. Skolan bedöms generera betydligt mindre trafik, vilket får anses förbättra trafiksituationen i området.

### Barnens skolväg

På bilden på föregående sida illustreras med röda streckade linjer hur elever tar sig till skolan till fots eller med cykel. Det finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät fram till Ica Maxi. Många barn kommer söderifrån, på Baldersgatans gång- och cykelväg. De fortsätter sedan i tunneln under Danska vägen och vidare på cykelvägen framför Maxi innan de når den planerade skolan. Även de barn som kommer norr eller västerifrån kommer på gång- och cykelvägarna som leder fram till planområdet.

### Parkering

Parkeringsnormen i Älmhult säger att en särskild utredning ska göras för skolor och den stora utmaningen brukar vara att kunna rymma tillräcklig mängd parkeringsplatser. I detta fall har vi en situation där i princip all uteyta i befintligt planområde utgörs av parkeringsplatser. Problematiken här är därför snarast den omvända, att befintliga parkeringsytor måste göras om till fria för lek och ett rimligt antal parkeringsplatser sparas.



Andra kommuners p-platsnormer kan användas som jämförelse. Normalt bedöms behovet vara 10 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup>, 5 för anställda och 5 för besökande. Då byggnaden är 1500 m<sup>2</sup> skulle det alltså behövas 15 p-platser.

Parkeringsplatsbehovet kan också uppskattas genom att man vet att 225 elever behöver ca 20 lärare. Uppskattningsvis kör hälften av dessa bil. Då behövs det 10 p-platser för lärare.

Fördelningen av parkeringsplatser mellan Ica Fastigheter Sverige AB och SK Bygg/Karl-Oskarskolan sker i ett arrendeavtal. Avtalet skall vara klart innan detaljplanen kan antas.

#### *Cykelparkering*

En bedömning enligt parkeringsnormer i andra kommuner ger att skolan behöver 30-70 p-platser för cykel. Slutlig bedömning görs, liksom för bilparkeringsplatser, i bygglovsskedet.

#### **Natur**

Det finns ett sparat skogsparti med beteckningen natur i den befintliga detaljplanen. Skogsdungen är en fin lek miljö och ska därför bevaras. På plankartan är den markerad som egenskapsområde för natur inom skolans område. I dungen västra kant har E.ON en högspänningsjordkabel, och ett u-område införs som skydd för denna. I området vill E.ON inte att nya träd planteras. Buskar vars rotsystem inte är lika omfattande går bra.

#### **Angöring**

Angöring till skolan ska ske på skolans fastighet från Silverdalsgatan.

#### **Tillgänglighet**

Utformning av vägar, gångar och övriga ytor ska utformas så att personer med olika funktionshinder kan röra sig på enklaste sätt. Även lekytor och lekredskap ska planeras med hänsyn till tillgänglighet. Detta behandlas i bygglovet.

#### **Sophantering**

Sophanteringskärl placeras så att sopbilar inte behöver backa eller köra in bland barn.

#### **Riskhänsyn**

Intill planområdet ligger en bensinstation. Enligt "Föreskrift om hantering av brandfarlig vara" får så kallade A-byggnader (byggnader för allmänna ändamål) inte uppföras inom 25 m från lossningsplats för tankfordon.

Avståndet mellan lossningsplatsen och skolgården är i detta fall ca 50 m meter. För att skydda personer på skolgården vid en eventuell pölbrand ska ett 1,4 m högt, tätt plank finnas i enlighet med plankartan.

Av hänsyn till närheten till bensinstationen ska inga samlingsplatser, attraktiva lekredskap eller andra element som samlar många barn under långa tider förläggas till ytorna närmast bensinstationen.

#### **Miljökonsekvensbedömning**

En behovsbedömning har upprättats, 2012-10-15, och bifogas sist i denna planbeskrivning. Utifrån denna bedöms detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken. Någon miljökonsekvensbedömning kommer därför inte att upprättas.

#### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

De MKN som finns för yt- och grundvatten ska beaktas vid planering av ny bebyggelse. Bebyggelse bör inte ske om det innebär att MKN påverkas negativt.

Dagvatten från planområdet rinner ut i sjön Möckeln efter att det har fördröjts på tomten och därefter gått i kommunens ledningsnät för dagvatten. Tabellen på nästa sida visar Möckelns



status och de miljöproblem som finns (VISS – Vatteninformationsystem Sverige). Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka Möckeln negativt.

För att säkerställa dels att barnen får bra ytor för lek, som inte bara är hårdgjorda som idag, och dels att så mycket dagvatten som möjligt tas omhand på den egna fastigheten föreskriver detaljplanen genom bestämmelsen n<sub>1</sub> att minst 25 % av icke bebyggd yta inom fastigheten ska vara infiltrerbar och utgöras av grus, gräs eller motsvarande.

Status och miljöproblem	
Ekologisk status	Måttlig
Kemisk status	Uppnår ej god
Kemisk status (exklusive kvicksilver)	God
Försurning	Ja God status (enligt uppmätta värden)
Övergödning	Nej
Miljögifter	Ja
Miljögifter (exklusive kvicksilver)	Nej
Tungmetaller	Risk för halter av bly över gränsvärdet

### Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktning eller dylikt, skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

### Markföroreningar

Med tanke på den intilliggande bensinmacken kan det inom planområdet finnas förorenad mark. Fastighetsägare bör vara väl medvetna om risken vid exempelvis schakt- och grävarbeten. Vid förekomst av avvikande lukt eller färgskiftningar i samband med schaktarbeten inom eller i anslutning till området ska, enligt 10 kap Miljöbalken, arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten omedelbart kontaktas.

### Teknisk försörjning

#### Ledningar

I planrådets västra kant har E.ON en högspänningsjordkabel. Denna skyddas med ett u-område i plankartan. Byggnader får inte uppföras i u-området, men marken kan användas till parkering och ett naturområde (dunge) inom skolgården. Nya träd bör inte planteras i den del av dungen som berörs av u-området. Eventuella skador, åtgärder eller flyttkostnader bekostas av den som förorsakar kostnaden.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

### Fastighetsplaner

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelningsbestämmelser.

### Fastighetsbildning

Fastigheten Handlaren 1 ägs idag av Lidl Sverige KB. I fastigheten ingår idag affärsbyggnad och intilliggande bensinstation.

Genom lantmäteriatgård får avstyckning ske så att affärsbyggnad och bensinstation kommer att ligga på olika fastigheter.

Vid fastighetsbildningen ska hänsyn tas så att den zon som behövs för att tankbilen ska kunna köra in och ut ska ingå i fastigheten för bensinstationen. Fastigheten blir ca 1950 m<sup>2</sup>.

Fastigheten Handlaren 1 omfattar, efter fastighetsbildningen, den del av fastigheten som ska bli skola, ca 8200 m<sup>2</sup>. Denna fastighet avses därefter säljas till SK Bygg i Falkenberg som i sin tur ska hyra ut till Karl-Oskarskolan.



Kostnader för fastighetsbildning och ersättning för mark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

#### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

#### **Medverkande tjänstemän**

Miljö- och byggförvaltningen: Carina Tenngart Ivarsson, Malena Johansson och Christina Selin-Flink

Älmhult 2013-03-25

Carina Tenngart Ivarsson  
Stadsarkitekt LAR/MSA

*Antagen av kommunfullmäktige  
2013-04-29, § 38*

**LAGA KRAFT 2013-05-29**



**Behovsbedömning 2012-10-15**

	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
<b>Riksintressen</b>						
Naturvård	x					
Rörligt friluftsliv	x					
Kulturmiljövård	x					
<b>Naturvårdsintressen</b>						
Naturresevat	x					
Natura 2000	x					
Biotopskydd	x					
<b>Natur</b>						
Kronobergs natur	x					
Ängs- och hagmarksinv.	x					
Våtmarksinventering	x					
Sumpskogsinventering	x					
Nyckelbiotopsinventering	x					
Växt- och djurliv		x				
<b>Strandskydd</b>						
<b>Påverkan på vatten</b>						
Grundvatten		x				
Ytvatten		x				
Dricksvattentäkt		x				
Dagvatten		x				Planområdet är redan hårdgjort. Planen avser förbättra detta genom att reglera att 25% av icke bebyggd yta ska vara infiltrerbar.
<b>Kulturmiljö och landskapsbild</b>						
Fornminnen	x					Inga kända fornlämningar.
Kulturmiljöprogram		x				
Kulturhistorisk miljö		x				
Landskapsbild		x				
<b>Hälsa</b>						



Buller		x				Planen bedöms inte ge upphov till buller. Planområdet ligger intill Danska vägen, Torngatan och den framtida Österleden. Trafiken bör dock inte ge upphov till ljudnivåer som överskrider riktvärden.
Föroringar luft, mark, vatten		x				Planen bedöms inte ge upphov till föroreningar av luft, mark eller vatten. Planområdet är inte heller förorenat.
Lukt		x				
Radon		x				
Strålning		x				
Kraftledning		x				
<b>Säkerhet</b>						
Trafik		x				Kommunen bedömer att man kan ta sig till planområdet på ett trafiksäkert sätt.
Explosion					x	Planområdet ligger nära en bensinstation. Räddningstjänsten anser att 25 m är tillräckligt avstånd till bebyggelse med hänsyn till explosionsrisken. Detaljplanen ställer krav på plank för att ytterligare minska risken för olycka.
Översvämning		x				
Ras och skred		x				
Trygghet		x				
<b>Miljö</b>						
Miljö kvalitetsnormer		x				Detaljplanen bedöms varken påverka luft eller vatten.
Miljömål				x		Detaljplanen bör bidra till miljömålet "God bebyggd miljö".
Hållbar utveckling				x		Detaljplanen bör bidra till en ekonomisk, social och ekologisk hållbar utveckling, bland annat genom den centrumnära lokaliseringen, vilket minskar bilberoendet.
<b>Kommunens bedömning</b>						
En utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan så någon separat miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att tas fram.						