



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Del av Handlaren 1

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit föremål för samråd från den 17 oktober till den 15 november 2012.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

(Kompleta yttranden finns att tillgå på Miljö- och byggförvaltningen)

Länsstyrelsen

Utifrån hållbar utveckling (ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter) samt miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö är det särskilt angeläget att skolgårdens utformning, trafikförhållanden samt dess närhet till intilliggande bensinstation ses över och beaktas.

Detaljplanen bör belysas ur ett barnperspektiv.

Kommentar: Barnperspektivet berörs på ett par olika ställen i planbeskrivningen. I grunden finns ett behov av fler skolplatser. Planbeskrivningen tar även upp de förhållandevis goda möjligheterna att ta sig till skolan genom det befintliga gång- och cykelnätet, vilket är viktigt inte minst för att främja en hälsofrämjande livsstil. Vägen intill skolan är en återvändsgränd utan genomfartstrafik. Miljö- och byggförvaltningen menar därför att trafikförhållandena kan anses vara godtagbara.

Vad gäller närheten till bensinstationen och hur detta ska hanteras har kommunen diskuterat med en riskkonsult och med räddningstjänsten. I samråd med dessa har därför planbestämmelsen som anger att ett helt tätt plank, minst 1.40 m högt, ska finnas uppkommit. Planbeskrivningen har också kompletterats med en text om att inga samlingsplatser, attraktiva lekredskap eller andra element som samlar många barn under långa tider ska förläggas till de ytor som är närmast bensinstationen.

Skolgårdens utformning kommer att granskas mer detaljerat i bygglovsskedet. I detaljplanen säkerställer vi att möjlighet till detta ges. Detta gör vi bland annat genom att ange planbestämmelsen natur på det område som idag utgörs av en dunge. Planbeskrivningen har också kompletterats med ett resonemang om att tillräckliga ytor uppnås för att en god skolgårdsmiljö ska kunna åstadkommas. En skolgård på denna placering ger också ett tillskott till lekytor i omgivningen, något som texten i planbeskrivningen också kompletterats med.

Detaljplanens koppling till översiktsplan samt tidigare planläggning

Den föreslagna förändringen finns inte redovisad i kommunens gällande översiktsplan antagen 2007. Gällande detaljplan för området är antagen 2002. Angränsande detaljplan i sydost är antagen 2009.

Genomförandetid enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs

1. på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller
2. för införande av bestämmelser enligt 4 kap 18 § första stycket avseende fastighetsindelning mm.



Länsstyrelsen erinrar om att då gällande detaljplan har en genomförandetid till 2017 och att angränsande detaljplan sydost om byggnaden har en genomförandetid till 2024 ska ovanstående beaktas.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser

Enligt PBL 4 kap. 33 § p. 5 ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.

Kommentar: Texten kring de fastighetsrättsliga frågorna har kompletterats i planbeskrivningen.

Bebyggelse och tillgänglighet

Länsstyrelsen anser att det i detaljplanen närmare bör beskrivas hur lekområden respektive parkeringsplatser för bil och cykel kan fördelas inom skolområdet. En illustration kan med fördel tillfogas planbeskrivningen.

Kommentar: Fördelningen av lekområden respektive parkeringsplatser för bil och cykel är tydliggjord. En illustration har tillfogats planbeskrivningen. Hur cykelparkeringen kommer att se ut avgörs i bygglovsskedet.

Natur

Inom kvartersmarken för användning Skola anges egenskap *natur* för den befintliga trädningen. Länsstyrelsen är positiv till att trädningen bevaras som lekmiljö.

Planområdets närhet till bensinstation

Av planbeskrivningen framgår att kommunen anser att den 25 m reglerade zonen mellan skolgården och bensinstationen är tillräcklig ur risksynpunkt. För att ändå minska risken för skador vid en ev. olycka finns en planbestämmelse som anger att ett tätt minst 1.40 m högt plank ska finnas mot bensinstationen och biltvätten söder om skolområdet. Länsstyrelsen har inga synpunkter på det angivna avståndet men vill ändå uppmana kommunen att närmare redovisa förhållandet mellan skolan och bensinstationen när det gäller trafiksituationen och säkerheten. Planbeskrivningens hänvisning till att de som är medvetna om riskerna kan använda parkeringen inom bilserviceområdet är inte tillämplig.

Kommentar: Förhållandet mellan skolan och bensinstationen har förändrats något sedan samråds-skedet. Nu ligger skolgården minst 40 m från bensinstationen. För att skydda människor på skolgården vid exempelvis en pölbrand säger detaljplanen att ett 1,4 m tätt plank ska finnas. Planbeskrivningens hänvisning till att de som är medvetna om riskerna kan använda parkeringen inom bilserviceområdet har tagits bort. Av hänsyn till ICA har ytterligare parkeringsytor tillfogats förslaget inför granskningsskedet. Detta gör även att de som har skolan som målpunkt har möjlighet att parkera närmare skolan än vad som var fallet i samrådsförslaget.

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ Miljöbalken

Kommunen har i sin behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

Förorenade områden enligt 10 kap Miljöbalken

Inom planområdet finns det potentiellt förorenad mark, i form av en gammal bensinstation. Det är viktigt att fastighetsägare är 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 arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten omedelbart kontaktas.

Fornminnen enligt 2 kap Lag om kulturminnen m.m.

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 schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Kommentar: Beskrivningen har kompletterats med upplysningar om fornminnen och förorenad mark.



Ica Fastigheter Sverige AB

Sida 1

Fastigheterna Handlaren 1 och Folkparken 4 omfattas av detaljplan "Folkparken 4 m fl" som vann laga kraft den 26 juni 2002.

ICA är sedan 35 år etablerat i befintligt läge i Älmhult. Under åren har verksamheten växt och lokalerna har efterhand utökats. För att möjliggöra expansion av lokalerna har ICA utökat sin fastighet genom förvärv av mark från kommunen i flera omgångar. Antalet parkeringsplatser för kunder är starkt korrelerat med möjligheten att bedriva handel som sker i den typ av handelsområde som Folkparken 4 och Handlaren 1 utgör.

Antalet parkeringsplatser för kunder har varit, och är även idag, drygt 150 platser inom Folkparken 4. Redan i detaljplanen från 2002 nämns behovet av ett utökat antal parkeringsplatser (till ca 300 st) vid framtida expansion. Expansion som kräver fler parkeringsplatser har gjorts efter det att planen antogs (se b.l.a. antagandehandling avseende detaljplan för "Folkparken 4 – MAXI" upprättad 17/10 2005).

I detaljplanen från 2002 fastslås att planförslaget syftar till "att möjliggöra en utbyggnad för ICA, utöka antalet parkeringsplatser och skapa möjligheter för nya etableringar inom området". Lidl nämns som en möjlig etablering, där butiken väntas få en yta om ca 1600 kvm och en tomt på 8-9000 kvm. Området avses att nyttjas för handelsändamål.

Detta tryggade ICA:s framtida behov av parkeringsplatser. I och med Lidls etablering möjliggjordes samutnyttjande av parkeringsplatser. Detta "medför att parkeringsbehovet blir mindre än om parkeringarna hade legat var för sig" fastslås i antagandehandlingen för detaljplan för "Folkparken 4 – MAXI" upprättad den 17 oktober 2005.

Det totala antalet parkeringsplatser för Folkparken 4 och Handlaren 1 uppfyller i nuläget behovet om ca 300 stycken parkeringsplatser.

Det planförslag som nu presenteras för del av Handlaren 1 får till omedelbar följd att antalet parkeringsplatser som finns tillgängliga för kunder till ICA minskar till ett 150-tal, vilket inte uppfyller det behov som finns för den verksamhet som idag bedrivs på Maxi ICA Stormarknad. För att Maxi ICA Stormarknad ska kunna bedriva den verksamhet som sker idag krävs åtminstone 250 stycken parkeringsplatser. För att möjliggöra ytterligare framtida expansion och möta kundernas behov krävs det minst 300 stycken parkeringsplatser.

Sida 2

Genomförandetiden för planen "Folkparken 4 m fl" löper ut först 2017. För att bland annat skapa en stabil situation inom ett visst område får inte en detaljplan ändras innan genomförandetiden har löpt ut. För planen "Folkparken 4 m fl" sker detta först 2017.

Det har varit ICA Fastigheter Sverige och Maxi ICA Stormarknads utgångspunkt att de yttre förutsättningarna för handelsplatsen kommer att vara mer eller mindre oförändrade, åtminstone under genomförandetiden, när strategiska beslut för den framtida verksamheten har tagits. Att det finns en stabilitet i möjligheterna till markutnyttjandet över tid är väsentligt för att bedriva handelsverksamhet i den omfattning som görs på fastigheten Folkparken 4.

Kommunen bedömer "att det aktuella planförslaget är av stor allmän vikt då trängsel på de kommunala skolorna gör flera skolor i tätorten önskvärt". Att ett planförslag är av stor allmän vikt möjliggör ändringar av en detaljplan innan genomförandetidens utgång.

ICA Fastigheter Sverige AB anser inte att planförslaget kan anses vara av stor allmän vikt. Det är inte rimligt att åberopa "stor allmän vikt" för att ändra en befintlig plan avseende handel för att möjliggöra skolverksamhet för att kommunen anser det "önskvärt" att det etableras fler skolor i kommunen. Kommunen kan antas förfoga över annan mark i området som möjliggör etablering av skolverksamhet utan att det inskränker, och i väsentlig grad påverkar möjligheterna att bedriva verksamhet för ett



befintligt och väletablerat handelsområde negativt.

Sida 3

Maxi ICA Stormarknad har idag omkring 15 000 kunder i veckan, merparten av dessa kommer till butiken per bil. Kundflödet ökar under torsdagar och framför allt fredagar. Storhelger som påsk, midsommar och jul innebär ett mycket stort kundtryck på handelsplatsen. Parkeringssituationen är under dessa storhelger kaotiskt redan idag, trots att parkeringen på Handlaren 1 finns tillgänglig.

När kundtrycket är stort parkerar kunder på Silverdalsgatan upp och igenom vändplanen för bussen i norr. Vidare ställs bilar efter den väg som leder upp till Maxi ICA Stormarknads lastgård vilket medför att transporter till butiken inte kommer fram. Denna situation är direkt verksamhetskritisk.

Utöver de 15 000 kunderna tillkommer ett 130-tal transporter av gods per vecka. Godset levereras med lastbil och släp eller enbart med lastbil. All trafik till butiken matas från rondellen på Danska vägen ner längs Silverdalsgatan. Trafiken är emellanåt intensiv.

Tillträde till Handlaren 1, och den planerade skolan sker på samma sätt från Silverdalsgatan, alternativt på gång- och cykelvägar som passerar parkeringsplatsen på Folkparken 4.

Detta sammantaget innebär en ökad risk ur trafiksäkerhetssynpunkt för skolelever och lärare som tar sig till skolan eller vistas på skolgården i närheten av Silverdalsgatan. Till detta kommer problematik med buller och avgaser.

ICA Fastigheter Sverige AB förespråkar i första hand att Handlaren 1 förblir planlagd för handel.

I andra hand förespråkas en lösning som innebär att parkeringen närmast Lidl-byggnadens sydvästra fasad och i förlängning, söder över, mot bensinstationen förblir parkering. Detta innebär att den akuta parkeringsbrist som uppstår för Folkparken 4 delvis löses. Det får också till följd att det området kan fungera som en buffert-/övergångszon mot Silverdalsgatan för att minska risken för elever och lärare som vistas på eller i anslutning till skolgården. Den minskade ytan för skolan som tas i anspråk för parkeringsplatser kan tas igen öster och norr om Handlaren 1.

Kommentar: Inför granskningsskedet har parterna funnit en bra lösning på parkeringssituationen. Ett arrendeavtal reglerar att Ica Maxi hyr ett antal p-platser på Handlaren 1.

UTBILDNINGSNÄMNDEN

- Miljö- och byggförvaltningens bedömning att en förändring av detaljplanen är av stor allmän vikt stämmer så tillvida att det finns en fristående skola i centralorten, vilken behöver lokaler. Grunden för bedömningen är mer tveksam. I år är det trångt på Gemö/Linnéskolan medan det däremot finns gott om plats på Klöxhultskolan. För några år sedan var det tvärtom. Om det ska byggas en ny skola i tätorten borde den inte lokaliseras på den föreslagna platsen utan snarare ute vid det nya handelsområdet där det om några år kommer att finnas många nya bostäder. Karl-Oskarskolans bedömning av lokaliseringen av sin skola är av naturliga skäl annorlunda än utbildningsförvaltningens.
- Angöringen till den nya skolan kan bli problematisk när den nya skolan är helt utbyggd. Då kommer antalet barn, som åker skolskjuts att öka väsentligt, kanske med bortåt 50 %. Från samma plats åker ju även Gemöeleverna. Det är viktigt att säkerhetsfrågorna noga beaktas.
- Om Karl-Oskarskolan skulle expandera utöver de redovisade planerna är det bra om detta tas med i det fortsatta planarbetet. Kan skolan växa inom den befintliga tomten? Finns det plats för en eventuell gymnastiksal? Idag är nyttjandegraden hög på idrottshallar i närheten.
- Har Karl-Oskarskolan planerat in en skolmatsal i den befintliga skolbyggnaden?

Kommentar

- *Som det ser ut idag går elever inte alltid på den skola som de bor närmast. Därför kan det vara en fördel att skolorna ligger centralt för att ligga nära de flesta eleverna. Karl-Oskarskolan har inga invändningar mot en placering i anslutning till det nya bostadsområdet Haganäs men planeringen av det området har inte kommit tillräckligt långt för att kommunen säkert ska kunna säga att exakt på den här platsen vill vi ha en skola.*



- *Kommunen har sett över angöringen för skolbussarna och tycker att den är godtagbar även om antalet elever som åker skolbuss ökar.*
- *Karl-Oskarskolan har angett att 225 elever är maxantalet i framtiden och att man inte tänker sig en större enhet.*
- *Karl-Oskarskolan avser att nyttja Friskis- och Svettis lokaler för sin idrottsverksamhet. I byggnaden kommer man att ha en matsal om ca 100 m² där eleverna kan äta mat från en cateringfirma.*

E.ON Elnät

Inom planområdet har E.On Elnät en högspänningsjordkabel samt en servisledning till byggnad. På den sträcka som högspänningsjordkabeln ligger inom planområdet och kvartersmark önskar E.ON därför ett 4 meter brett u-område som anger att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock. Eventuella skador, åtgärder eller flyttkostnader bekostas av den som förorsakar/begär.

Kommentar: Plankartan kompletteras med ett 4 meter brett u-område. Planbeskrivningen har under rubrikerna Teknisk försörjning respektive Natur kompletterats med upplysningar om ledningen och vilken hänsyn som ska tas.

INGA SYNPUNKTER

Kommunstyrelsen

E.ON Värme

E.ON Gas

Scanova

Fastighetsägare Handlaren 2

STÄLLNINGSTAGANDE

- Skolgårdens utformning, trafikförhållanden samt dess närhet till intilliggande bensinstation har setts över och beaktats. Detaljplanen har belysts ur ett barnperspektiv.
- Konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgår nu av planbeskrivningen.
- Fördelningen av lekrområden respektive parkeringsplatser för bil har tydliggjorts. En illustration har tillfogats planbeskrivningen.
- Förhållandet mellan skolan och bensinstationen när det gäller trafiksituationen och säkerheten redovisas tydligare.
- En lösning på parkeringssituationen för Ica Maxi är framtagen.
- Angöringen för skolbussarna har setts över och anses vara godtagbar.
- Ett u-område införs för E.ON:s högspänningsjordkabel.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Älmhult den 11 februari 2013

Carina Tenngart Ivarsson
Stadsarkitekt LAR/MSA

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

LAGA KRAFT 2013-05-29