



**Detaljplan för
Område öster om kv. Handlaren**

Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

2006-09-18

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

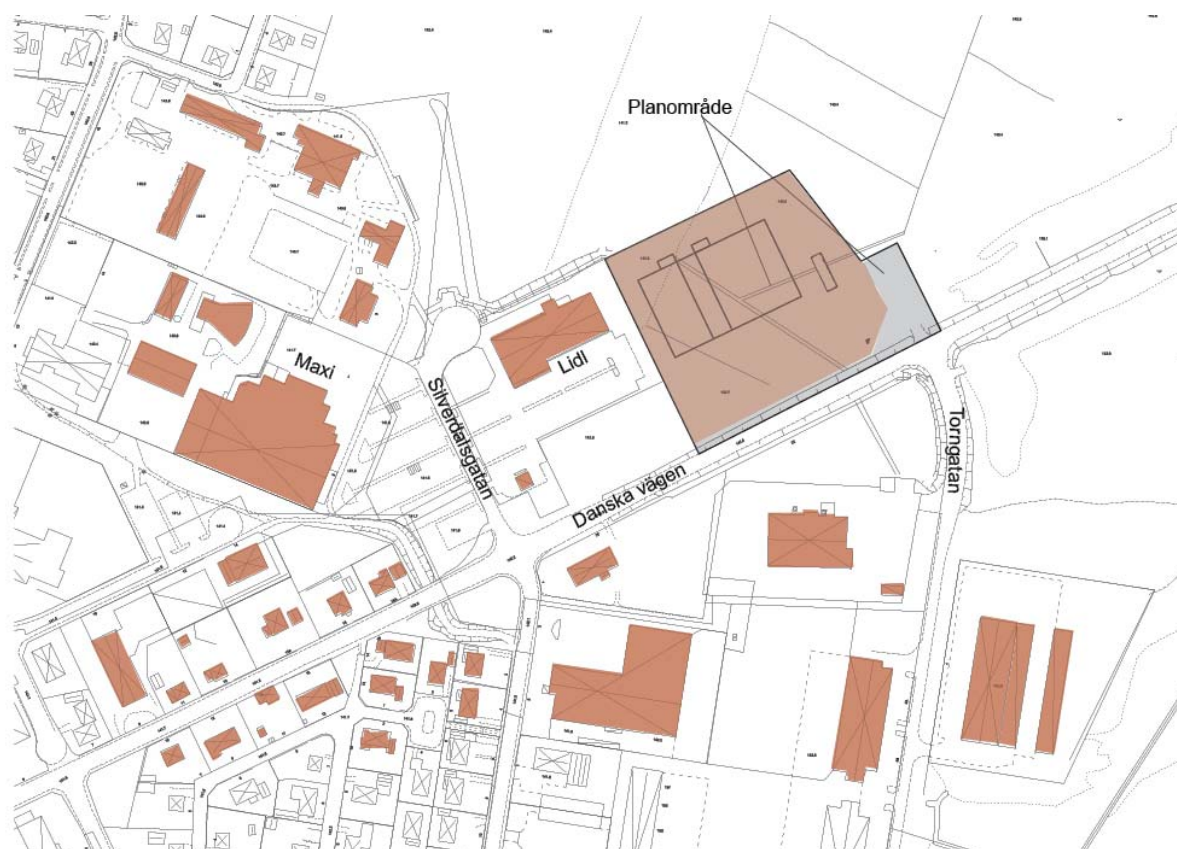


PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

De senaste åren har Älmhults tätort fått en etablering av handel nordöst om centrum, i anslutning till Danska vägen. Det finns önskemål om nyetableringar öster om Lidl av handel med större utrymmeskrav. Bland annat vill en intressent uppföra en byggvaruhandel. Området öster om Lidl är inte planlagt. Ytterligare en bit längre öster ut, i höjd med Torngatan, redovisar Vägverket Region Sydöst i en studie från 2002 ett förslag på en ny väg från Danska vägen och vidare norrut. Norr om den eventuella vägen ligger Åskya avfallsanläggning. Ytterligare expansion österut väntas därför inte ske inom överskådlig framtid.

Planarbetet syftar till att planlägga ett område för handelsändamål mellan befintlig handel och eventuell framtida väg.

Översikt: planområdet ligger vid Danska vägen, öster om Lidl.





NORMALT PLANFÖRFARANDE

Planarbetet innebär upprättande av detaljplan för tidigare icke planlagt område.

Att nyetablera handel öster om Lidl innebär att trafiksituationen i anslutningarna mot Danska vägen måste ses över. Ett utökat utbud av handelsmöjligheter kan anses vara av allmänt intresse. Planarbetet bedrivs därför med normalt planförfarande enligt beslut i miljö- och byggnämnden 2006-06-19.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planförslaget berör inte områden av riksintresse och bedöms inte heller få sådan påverkan på miljön eller allmänna intressen att en miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Enligt uppgifter från SMHI, redovisade vid ett möte hos Kronobergs Länsstyrelse maj 2006, är bakgrunds nivåerna av kvävedioxid låga inom Kronobergs län medan bakgrundshalten av partiklar är hög. Vid jämförelse med de luftkvalitetsmätningar som utförts i Älmhults centrum, där inga miljö kvalitetsnormer avseende luft överskridits, bedöms att inga miljö kvalitetsnormer avseende luftkvalité överskrids i aktuellt planområde.

Skydd av områden 7 kap Miljöbalken

Planförslaget berör inte område med strandskydd eller Natura 2000-område.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning om detaljplanen omfattas av lagkraven i Miljöbalken 6 kap 11 § första stycket har gjorts MKB-förordningens bilaga 4.

Planförslaget innebär att tidigare inte planlagd mark får tas i anspråk för handels- och till viss del också bilserviceändamål. Planområdet är av begränsad omfattning, 17 700 m², och är beläget direkt norr om Danska vägen, öster om Lidl och ligger alltså i anslutning till befintlig bebyggelse med bl.a. handel. Idag utgörs planområdet av relativt sankt skogsmark vilken ingår i ett större mossområde. Ytterligare längre österut ligger Åskya avfallsanläggning. Aktuellt planområde omfattades i den våtmarksinventering som länsstyrelsen utförde 1984-86. Enligt inventeringen innehåller området inte några särskilda naturvärden och är starkt hydrologiskt påverkat. Inom planområdet finns inte heller några kända kulturmiljövärden. Planområdet berör inte riksintressen. Planområdet bullerbelastas av Danska vägens trafik vilket inte bedöms vara ett hinder för de verksamheter som föreslås. En byggnation här innebär att befintlig infrastruktur kan utnyttjas men att den till viss del behöver förstärkas avseende ledningsnät och cirkulationsplats. Planförslaget väntas medföra en viss trafikökning. De föreslagna användningsområdena väntas inte inverka negativt på närliggande bostäder eller övriga verksamheter.

Sammantaget väntas inte planförslagets genomförande innebära betydande miljöpåverkan.

INTRESSEN ENLIGT PBL 12 KAP

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte beröra mellankommunala intressen.

Hälsa och säkerhet

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra någon ökad risk vad gäller hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till planområdet.



PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i östra delen Älmhult, intill Danska vägen. Mot väster gränsar planområdet till område avsatt för handel, Lidl och Maxi. Danska vägen utgör gräns mot söder. Mot öster begränsas planområdet för att behålla möjlighet för en eventuell framtida väg. Norrut gränsar planområdet mot befintlig granskog.

Areal

Planområdet omfattar ca 17 700 m².

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Älmhult 20:1, som ägs av Älmhults kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Älmhults översiktsplan, daterad 1991-08-16, anger nu aktuellt planområde som område av intresse för tätortsexpansion. Plan arbetet ligger därmed i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande plan

Inom nu aktuellt planområde finns ingen detaljplan.

Kommunala beslut

Planavtal, daterat 2006-04-18, har upprättats mellan NCC Construction Sverige AB och Älmhults kommun. Avtalet godkändes av kommunstyrelsen 2006-05-09. Miljö- och byggnämnden gav 2006-06-19 Miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området öster om kvarteret Handlaren och hålla samråd. Planarbetet ska bedrivas med normalt planförfarande.

Markägarkontakt

Älmhults kommun äger marken inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markanvändning

Marken inom planområdet är obebyggd. I delar av området bedrivs skogsbruk.

Markbeskaffenhet

Planområdet är skogsbevuxet och utgörs till stor del av äldre granskog. Marken i området är relativt plan och sank. I närheten av nu aktuellt planområdet gjordes en geoteknisk undersökning 1980. Den visar på torvmäktigheter om 2-4 meter. Man kan anta att förhållanden är likartade inom planområdet. En geoteknisk undersökning bör redovisas i samband med bygglovsansökan.

Planområdet ingår i det större mossmarksområde norr om Danska vägen som omfattades av den våtmarksinventering som utfördes år 1984-86. Mossmarken norr om Danska vägen



bedömdes då till klass 4, d.v.s. att området inte innehöll nämnvärda naturvärden. Området bedömdes också vara starkt hydrologiskt påverkat.

Stadsbild och trafiksituation

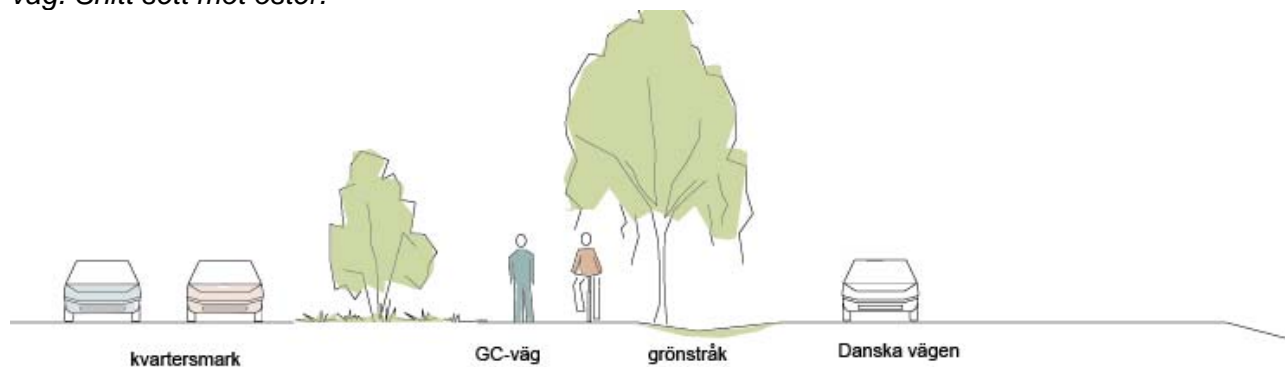
Planområdet ligger i östra kanten av Älmhult, längs en av ortens större tillfartsvägar, Danska vägen (väg 120). Bebyggelsen i planområdet blir tillsammans med kraftvärmeverket det första man möter av orten österifrån. Idag dominerar Danska vägen från väg 23 in mot Älmhult av skog, mestadels granskog men med en del inslag av lövdungar. Danska vägen är bred och rak och biltrafikens höga hastigheter följer med in nära Älmhults centrum. Befintlig bebyggelse mellan Torngatan och Silverdalsgatan ligger relativt långt från Danska vägen, särskilt på norra sidan eftersom den befintliga handelns parkeringar ligger längs Danska vägen. Detta bidrar till det breda vägrummet och kanske också till de höga hastigheterna. Första fysiska hindret att sakta ner kommer först vid korsningen Skolgatan - Norra Esplanaden - Danska vägen. Att Älmhults bebyggelse expanderar österut kan därför bli positivt, särskilt i kombination med en cirkulationsplats. Upplevelsemässigt kan Älmhult få en tydlig port mot öster och kopplingen mellan centrum och handelsområdet kan utvecklas längs Danska vägen t.ex. med gång- och cykelbanor.

Enligt en rapport från Vägverket daterad 2002-11-27 ("MKB Trafikstruktur Älmhults tätort") uppgick trafikmängden på Danska vägen då till 6624 fordon ÅDT varav 473 tunga fordon. Idag är hastigheten på Danska vägen begränsad till 70 km/h från väg 23, efter korsningen med Torngatan till 50 km/h.

Korsningen Silverdalsgatan- Danska vägen är planlagd att bli en cirkulationsplats. Idag har korsningen kapacitetsproblem, köbildning uppstår snabbt vid rusningstrafik. Nu aktuellt planområde kan nås från Silverdalsgatan via ett i detaljplan anvisat område för tillfart över kvartersmark. Planområdet föreslås dock också få en tillfart från öster, i förlängningen av Torngatan. Detta för att avlasta korsningen Silverdalsgatan - Danska vägen eftersom det i dagsläget är oklart när den planlagda cirkulationsplatsen utförs.

Det finns planer på en gc-väg längs norra sidan av Danska vägen, från Silverdalsgatan vidare öster ut. Område för gc-väg finns reserverat i befintlig detaljplan för området söder om Lidl och kommer att reserveras i nu aktuell plan.

Illustration: Ett sex meter bredd område längs Danska vägen avsätts för grönska och gc-väg. Snitt sett mot öster.



Kulturmiljö och arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.



PLANFÖRSLAGET

Byggnation

I planförslaget föreslås byggrätter om sammanlagt 5100 m² byggnadsarea för handels- och bilserviceändamål, fördelat på 4700 m² för handel och 400 m² för handel och bilserviceändamål. Detta motsvarar en byggnation på ca 1/3 av kvartersmarken. Byggrätterna placeras i planområdets norra del för att behålla en visuell kontakt mellan Danska vägen och befintliga butiker. Högsta byggnadshöjd anges till 6,5 meter.

Tomtutformning

Område för parkering anvisas. För att ge parkeringsytorna en trivsamt skala förskrivs avdelande grönska. Vid utformningen av parkeringarna är det viktigt att trafiksituationen blir tydlig och att trafikens hastigheter hålls nere. Tillfart, högst 7 meter bred, ska vara möjligt att anordna inom parkeringsytorna eftersom kvartersmarken i framtiden kan komma att delas till flera fastigheter. Tomtmark ska utformas så att dagvattenfördröjning sker. Inom område betecknade n₂ ska hårdgjord tomtmark och bebyggda ytor avvattnas med yttlig dagvattenavrinning till planerade diken norr och öster om planområdet. Inom områden betecknade n₁ ska hårdgjorda dagvattenytorna avvattnas mot vegetationsytorna innan dagvattnet avleds till kommunal dagvattenledning i anvisad punkt.

Gator och trafik

Planområdet föreslås angöras från två håll, dels från Silverdalsgatan via tillfart över Lidl's område, dels via en ny anslutning till Danska vägen i höjd med Torngatan. Den nya anslutningen från Danska vägen anges som lokalgata och omfattas av nu aktuellt planområde medan tillfarten från Silverdalsgatan regleras i detaljplanen för "Handlaren 1 – bensinförsäljning" vilken vann laga kraft 2005-01-12. I denna detaljplan ges möjlighet att ordna tillfart på kvartersmark.

Längs Danska vägen reserveras mark för allmänt ändamål i form av gc-väg. Kommunen avses bli huvudman för den nya lokalgatan och gc-vägen.

Störningar

Planområdet ligger i direkt anslutning mot annan bebyggelse endast åt väster, där Lidl blir närmsta granne. Det finns få som berörs direkt av de nya byggnaderna. Handelsändamålet innebär en trafikökning, vilket beräknas till ca 250 fordon ÅDT för den första etappen vilken omfattar ca hälften av den större byggrätten. Genom att ge möjlighet till tillfart från två håll bedöms den tillkommande trafikökningen vara rimlig.

VA-försörjning

Älmhults kommun kommer att utföra en utbyggnad av det kommunala ledningsnätet öster ut längs Danska vägen. Utbyggnaden omfattar, vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningarna placeras mellan Danska vägen och fastighetsgränsen mot kvartersmarken. Fastigheter ska anslutas till kommunalt VA i av kommunen anvisad anslutningspunkt. Dräneringsvatten får släppas till den kommande dagvattenledningen i anvisad punkt.



ANTAGANDEHANDLING Normalt planförfarande

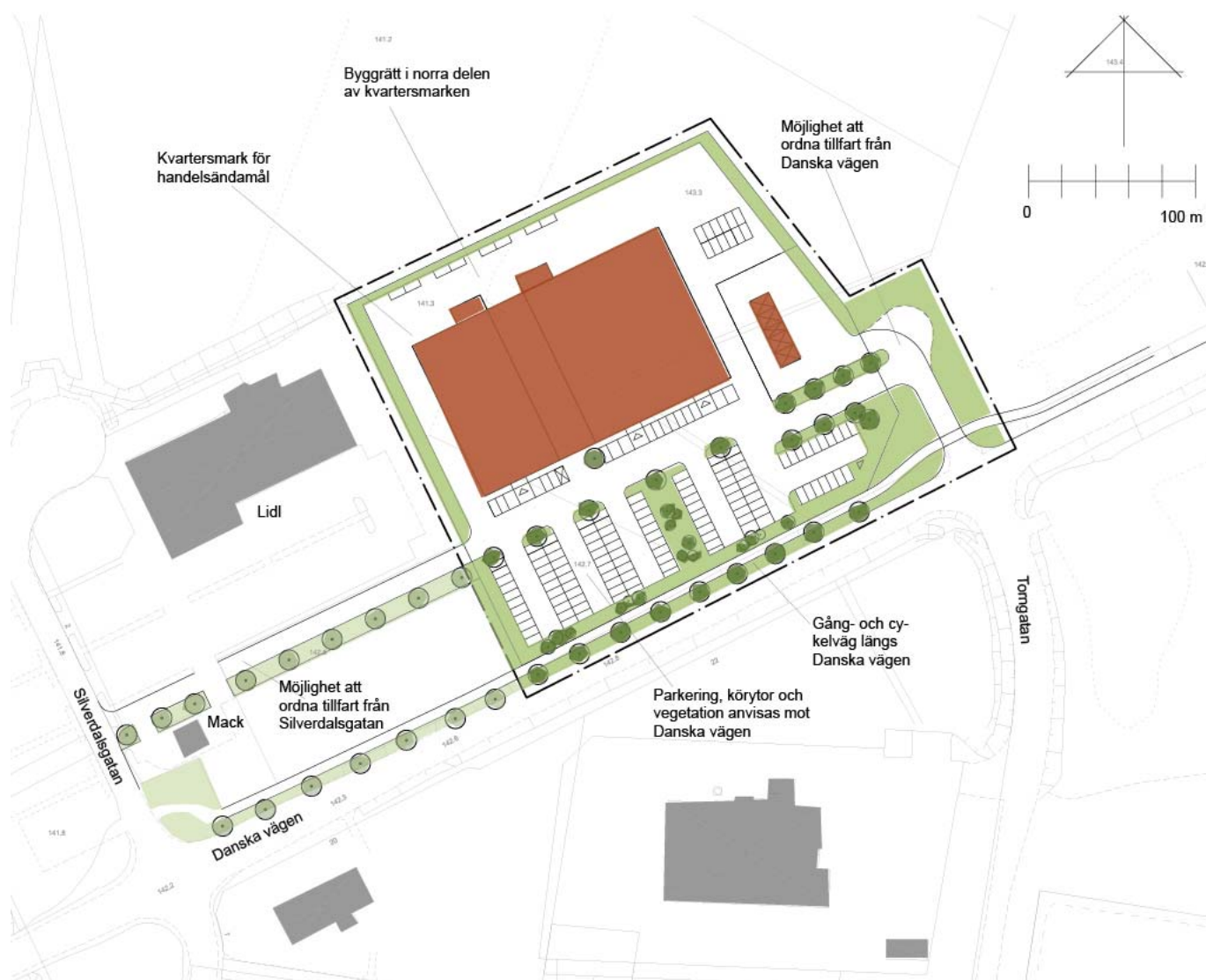
Fjärrvärme

Fjärrvärme finns idag utbyggt väster om Silverdalsgatan. Det går att bygga ut befintlig nät från Maxi österut i en sträckning norr om Lidl. Effektbehov och intresse avgör om utbyggnad blir aktuellt.

El och tele

Inom aktuellt planområde finns inga kända el- eller teleledningar. En utbyggnad av elnätet längs Danska vägen kommer att behövas då planområdet bebyggs. Område för allmän, underjordisk ledning anvisas längs Danska vägen.

Illustration över planförslaget





ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Carolina Lundberg, handläggande, tfn 0476-55 276
Christina Selin-Flink, medverkande, tfn 0476-55 154

Älmhult 2006-09-15

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt SAR/MSA

*Antagen av kommunfullmäktige
30 oktober 2006, § 128*

LAGA KRAFT 2006-12-01

*Bo Bergsjö
Kommunchef*



Detaljplan för Område öster om kv Handlaren

Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

2006-09-15

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Förslaget skickas ut på samråd	juli-aug 2006
Samråd klart, samrådsredogörelse upprättas, beslut i Miljö- och byggnämnden om utställning	16 augusti 2006
Utställning av planen	aug-sep 2006
Utställning klar, särskilt utlåtande upprättas	sep 2006
Beslut om antagande	18 sep MoB, 10 okt KS, 30 okt KF
Planen vinner laga kraft	nov 2006

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planområdet omfattar allmän platsmark för gc-väg och tillfart. Kommunen avses bli huvudman för allmän platsmark.

Marken inom planområdet kommer att fastighetsregleras.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

En eller flera fastigheter avses avstyckas från Älmhult 20:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning

Planarbetet bekostas i huvudsak av NCC Construction Sverige AB. Tillkommande intressenter åläggs planavgift i samband med bygglov.

Vatten och avlopp

Kostnad för anslutning till kommunens vatten- och avloppsanläggning ska utgå enligt kommunens taxa.



Avtal

Planavtal upprättades mellan Älmhults kommun NCC Construction Sverige AB 2006-04-18.
Avtalet godkändes av kommunstyrelsen 2006-05-09.

Medverkande tjänstemän

Carolina Lundberg, handläggande, tfn 0476-55 276
Christina Selin-Flink, medverkande, tfn 0476-55 154

Älmhult den 2006-09-15

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt SAR/MSA

Antagen av kommunfullmäktige
30 oktober 2006, § 128

LAGA KRAFT 2006-12-01

Bo Bergsjö
Kommunchef



**Detaljplan för
Område öster om kv. Handlaren**

Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län
Planförslag för samråd upprättat 2006-07-14

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2006-08-14

Samråd har hållits för planförslaget från 5 juli 2006 till 9 augusti 2006, i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap § 20. Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande.

INKOMNA SKRIVELSER

Skrivelser med erinran (m.e.) eller utan erinran (u.e.) i samrådsskedet redovisas i nedanstående sammanställning.

Statliga organ

Länsstyrelsen m.e

Lantmäterimyndigheten, Växjö u.e

Vägverket Region Sydöst m.e

Kommunala organ

Kommunstyrelsen m.e.

Tekniska kontoret m.e

Övriga

Telia Sonera u.e.

E.ON Sverige AB m.e.

Hyresgästsföreningen u.e

Plåtslagaren 6, Älmhults kommunala industrifastigheter u.e



INKOMNA SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

Länsstyrelsen betonar i sin skrivelse vikten av att kommunen mer tydligt motiverar sitt ställningstagande till om planens genomförande kan väntas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som anges i miljökonsekvensbeskrivningens bilaga 4. Länsstyrelsen framför att inga riksintressen påverkas av planförslaget och bedömer att planförslaget inte torde innebära att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids. Vidare bedömer länsstyrelsen att mellankommunala intressen inte påverkas. Hälsa och säkerhets påverkas heller inte.

Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.

Kommentar: Kommunen har gjort sin bedömning avseende miljöpåverkan utifrån de kriterier som redovisas i Miljökonsekvensbeskrivningens bilaga 4. Motiveringen till ställningstagandet förtydligas.

Vägverket framför i sin skrivelse att det i planhandlingarna anges att planområdet kommer att angöras dels från öster via en ny lokalgata som ingår i planområdet, dels från väster via en tillfart över kvartersmark. Vägverket framför att denna rätt till tillfart måste säkerställas och att det inte tydligt framgår av planhandlingen om så redan är fallet. Vidare skriver man att i kommunens samrådshandling över ny översiktsplan föreslås en framtida länk över mossen och som ansluter till Danska väg i höjd med Torngatan. Om det i framtiden blir aktuellt med denna länk måste sannolikt den i planhandlingen östra tillfarten omformas, vilket i sin tur kan innebära omdisponeringar på kvartersmarken.

Kommentar: I den detaljplan som reglerar marken väster om nu aktuellt planområdet finns ett område avsatt för tillfart. En planändring med syfte att bredda området för denna tillfart löper parallellt med nu aktuellt planarbete. Nu aktuella planhandlingarna kompletteras så att tillfartsmöjligheten från väster tydligt framgår.

En eventuell framtida länk över mossen omöjliggörs inte av planförslaget men som Vägverket påpekar skulle en sådan förbindelse ändra förutsättningarna för tillfarter från öster. Eftersom det i dagsläget är oklart om och i så fall när en vägförbindelse över mossen kommer bedöms det som mer angeläget i nuläget att säkerställa en god trafikkapacitet mot Danska vägen.

Kommunstyrelsen instämmer i synpunkterna från Tekniska förvaltningen. I övrigt har man inga synpunkter.

Tekniska förvaltningen noterar i sitt yttrande att föreslagna marknivåer brukar redovisas med +-tecken och angiven marknivå. I planhandlingarna finns ett +-tecken men ingen angiven nivå. Man föreslår att +tecknat tas bort.

Kommentar: Plankartan justeras.

E.ON framför att planförslaget innebär att E.ON Elnät Sverige AB måste förstärka sitt elnät i området. Därför önskar man ett 4 meter brett u-område enligt bifogad illustration.

På illustrationen som bifogas har området som på plankartan redovisas för gc-väg längs Danska vägen markerats som önskat u-område.



Kommentar: *U-område föreskrivs längs Danska vägen i enlighet med bifogad illustration.*

STÄLLNINGSTAGANDE

Plankartan justeras i enlighet med E.ON och tekniska förvaltningens önskemål.
Planbeskrivningen kompletteras avseende miljöbedömningar i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Carolina Lundberg, 0476-552 76

Älmhult den 14 augusti 2006

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt SAR/MSA



Detaljplan för Område öster om Handlaren

Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

Planförslag för utställning upprättat 2006-08-14.

Planförslaget har varit utställt mellan 17 augusti och 14 september 2006, enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap §§ 23-26.

UTLÅTANDE redovisar inkomna skrivelser under utställningstiden. I samrådsredogörelsen redovisas skrivelser inkomna under samrådstiden.

INKOMNA SKRIVELSER

Skrivelser med erinran (m.e.) eller utan erinran (u.e.) i det första samrådsskedet redovisas i nedanstående sammanställning.

Statliga organ

Länsstyrelsen u.e.

Kommunala organ

Kommunstyrelsen u.e.

Sakägare

E.on Elnät Sverige u.e.

STÄLLNINGSTAGANDE

Inga erinringar har inkommit under utställningstiden. Planförslaget föreslås för antagande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Carolina Lundberg, 0476-552 76

Älmhult 2006-09-15

Ylva Pershaf