



GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för

fastigheterna LEJONET 4 och 11

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit föremål för samråd från den 13 augusti till den 10 september 2014.

Länsstyrelsen meddelade den 2 september 2014 följande:

Samråd enligt 5 kap 11 § § Plan- och Bygglagen (PBL), refererande till samrådshandlingar upprättade 2014-08-13.

Detaljplanens syfte

Syftet är att ändra användningen av fastighet Lejonet 4 från A (allmänna ändamål) till KH (kontor och handel) för att möjliggöra för framtida utveckling av verksamhet med enskilt huvudmannaskap.

Syftet är också att ändra beteckningen på Lejonet 11 från Q (kulturresevat) till C (centrum) då beteckningen Q inte längre används.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen har i princip inget att erinra mot planförslaget. Det är positivt att föråldrade planbestämmelser byts ut för att bättre stämma överens med både befintliga och planerade förhållanden i Älmhults centrum. För att ytterligare säkerställa kulturvärdet för det katolska kapellet efterfrågas en närmare dokumentation. Se Kulturvärden.

Planförslaget bör bidra till hållbar utveckling (ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter) genom att centrumförnyelse kan uppnås.

Detaljplanens koppling till översiktsplan samt tidigare planläggning

Det föreslagna området strider inte mot intentionerna i gällande fördjupning av översiktsplanen Centrumplanen laga kraft 2011.

Gällande detaljplan från 1983 medger A (allmänt ändamål) för Lejonet 4 och Q (kulturresevat) för Lejonet 11.



Redovisning av detaljplanens konsekvenser

Enligt 4 kap. 33 § 3 st. PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.

Länsstyrelsen konstaterar att detta finns redovisat i planbeskrivningen.

Allmänna intressen enligt 2 kap PBL

Bebyggelse

Detaljplanen innebär inga förändringar gentemot gällande detaljplan avseende tillåten byggrätt och högsta höjd.

Trafik och kommunikation

Förslaget innefattar ett utfartsförbud utmed Södra Esplanaden. Framtida parkeringsplatser inom fastigheten Lejonet 4 ska kunna nås via Storgatan och Oxtorgsgatan.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på trafikstrukturen.

Buller

Enligt planbeskrivningen har en bullerberäkning för ev. bostäder på Lejonet 4 tagits fram. Denna visar att fastigheten, som den ser ut nu, inte uppnår kraven för tillåtna trafikbullernivåer vid fasad för bostäder. Planen medger Kontor Handel. Inga beräkningar redovisas i handlingarna. Enligt behovsbedömningen bedöms planen inte ge upphov till buller.

Naturvärden och grönstruktur

Länsstyrelsen konstaterar att det inte finns några kända naturvärden eller arter inom planområdet. Dock finns några halvstora träd varav ett ganska grovt med dubbel stam. Träden ger en viss lummighet och fin inramning till gata och byggnader i området. Länsstyrelsen bedömer dock inte att det finns behov av något skydd i planen för dessa.

Kulturvärden

Länsstyrelsen ställer sig positiv till att det katolska kapellet får planbestämmelsen q *Område som omfattas av 8 kap. 13 § PBL. Byggnad får inte förvanskas eller rivas.* För att säkerställa att fastigheten inte förvanskas behövs en beskrivning/dokumentation av fastigheterna samt en identifiering av vilka kulturhistoriska värden/motiv som finns för q-märkningen. Dessa bör finnas med i detaljplanen då de är en förutsättning för ett bevarande och skydd mot förvanskning.

Länsstyrelsen vill också poängtera att det är angeläget att all ny bebyggelse inom det planlagda området i sin utformning och estetik varsamt anpassas till bebyggelseområdets och den q-märkta bebyggelsens kulturmiljövärden med god form och materialverkan.

Krav/anspråk enligt annan lagstiftning

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ Miljöbalken

Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.



Föreerade områden enligt 10 kap Miljöbalken

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns det ingen föreerad mark inom planområdet.

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.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap Miljöbalken

Området ligger strax söder om riksintresseområdet för kulturmiljövård Älmhults stad. Detta påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken.

Planen anses inte påverka gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken.

Länsstyrelsen saknar en närmare redovisning av detta.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

Påverkas inte av planförslaget.

Kommentar: Planförslaget har ändrats från att i samrådsförslaget innehålla KH; kontor och handel, till att i granskningsförslaget innehålla BC, bostäder och centrumverksamhet. Samtidigt ligger planområdet i ett trafikerat område. Två undersökningar kring bullersituationen har gjorts. I den första, 2014-04-22, var gränsen för byggrätten densamma som i gällande detaljplan. Den visade att det inte var möjligt att planlägga bostäder med en så flexibel byggrätt. Därefter gjordes en andra bulleranalys, 2014-12-09, med en byggrätt som är avgränsad till nu befintlig byggnad. Denna visar att det kan vara möjligt att tillåta bostäder i den befintliga byggnaden på fastigheten, se vidare resonemang i planbeskrivningen.

En antikvarisk förundersökning för fastigheten Lejonet 11 har gjorts. Därefter har beskrivning av q kompletterats i planbeskrivningen. Planbestämmelsen har efter de antikvariska rekommendationerna preciserats till skrivelsen "Byggnad får inte förvanskas exteriört eller rivas".

Dessa tre undersökningar bifogas planhandlingarna.

Texten kring miljökvalitetsnormerna har utökats.



Trafikverket meddelade 2014-08-22 följande:

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att ändra användningen av fastigheterna Lejonet 4 från allmänna ändamål till kontor och handel för att möjliggöra framtida utveckling av verksamhet med enskilt huvudmannaskap, samt att ändra beteckningen på Lejonet 11 från kulturresevat till centrum.

Vägar

Planområdet omges av kommunala vägar och ligger ca 140 meter söder om väg 120 (Hallandsvägen).

Av planbeskrivningen framgår att trafiken inte kommer att påverkas av planförslaget. Eventuella behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören.

Järnväg

Området ligger ca 100 meter öster om Södra Stambanans spårområde. Södra Stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Åtgärden bedöms inte inverka på riksintresset.

Buller

Vi förutsätter att planen i sin helhet utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Kommentar: Synpunkterna föranleder ingen ändring. För att ge stöd till den jämfört med samrådsförslaget ändrade markanvändningen har en bullerutredning gjorts, som bifogas planförslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskott meddelade 2014-09-03 följande:

Detaljplanen för fastigheterna Lejonet 4 och Lejonet 11 bör få så generell planbeteckning som möjligt.

Kommentar: Användningen för fastigheten Lejonet 4 var i samrådshandlingen KH, kontor och handel. I granskningshandlingen har detta ändrats till beteckningen BC, bostäder och centrumverksamhet. Detta innebär visserligen att byggrätten har behövt begränsas mer än i samrådsförslaget men också ett mer generellt användningsområde.

Tekniska förvaltningen meddelar den 2014-08-19 följande:

Befintlig spillvattenledning, i västra delen av fastigheten Lejonet 4, bör skyddas med prickmark.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med ett u-område som skydd för ledningen.



E.ON Elnät Sverige AB meddelade 2014-09-02 följande:

Inom området har E.ON Elnät servisleddningar in till byggnader samt kabelskåp. I de norra tomtgränserna längs Storgatan finns högspänningskabel i mark, se bifogad karta. För att säkerställa kablarnas exakta läge beställs kostnadsfritt ledningsvisning i fält via vår kundsupport 020-22 24 24 eller via vår hemsida www.eon. Under förutsättning att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande har E.ON Elnät inget att erinra angående ändringen av användningen av fastigheterna samt upphävandet av fastighetsplanen. Eventuella kostnader för ombyggnation eller flytt av våra anläggningar bekostas av den som så begär.

Kommentar: Ledningarna ligger nästan i fastighetsgräns mot lokalgata och inom ett område som redan i samrådshandlingen är prickmark, av hänsyn till närheten till gatan. För att ytterligare påvisa ledningen har området kompletterats med planbestämmelsen u, marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Kulturparken Småland meddelar den 2014-09-04 följande:

Kulturparken Småland har tagit del av tilltänkt detaljplan. Skyddet för gamla prästgården (Lejonet 11) kvarstår. Ett litet q innebär inte automatiskt rivningsförbud utan detta måste preciseras i planen. Det är mycket positivt att kommunen fortsatt värnar denna fastighet. Kulturparken vill även understryka att gamla polishuset har en karaktärsskapande placering i stadsrummet och att dess tidigmoderna arkitektur är intressant i sammanhanget. I övrigt inget att erinra.

Kommentar: En antikvarisk förundersökning för Lejonet 11 har gjorts och bifogas planhandlingarna. Plankartan innehåller en bestämmelse som anger att byggnaden på fastigheten Lejonet 11 inte får rivas. Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare text kring vad det är som ska skyddas och en hänvisning till den antikvariska förundersökningen.

Följande yttranden har inkommit utan synpunkter på planförslaget:

Kultur- och fritidsförvaltningen	2014-08-13
Skanova	2014-08-22
Regionförbundet Södra Småland	2014-08-27
Lantmäteriet	2014-08-27
E.On Gas Sverige AB	2014-09-01



Ställningstagande

Plankarta och planbeskrivningen korrigeras och kompletteras i enlighet med denna samrådsredogörelse.

Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- ingen

Carina Tenngart Ivarsson
Stadsarkitekt LAR/MSA