



Detaljplan för

fastigheterna LEJONET 4 och 11

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

Gamla polishuset på Lejonet 4.





HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Bulleröversyn Kv Lejonet i Älmhult. PM, Tyréns 2014-04-22
- Bulleröversyn Kv Lejonet i Älmhult. PM, Tyréns 2014-12-09
- Antikvarisk förundersökning, S:t Josefs katolska kapell, Lejonet 11, Smålands museum rapport 2014:11
- Granskningsutlåtande

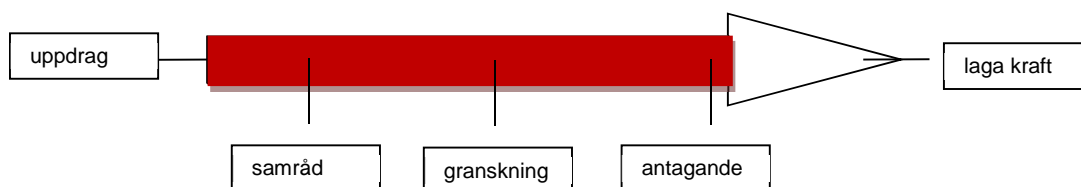
Handlingarna finns även att nå på www.almhult.se. Fastighetsförteckning finns tillgänglig på Miljö- och byggförvaltningen.

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

PLANPROCESSEN

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Planförslaget har tidigare varit utsänt på samråd, och inkomna yttranden har sammanställts och bemöts i en samrådsredogörelse. Planförslaget har reviderats och enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap 18 §) kommunen har därefter låtit det reviderade detaljplaneförslaget granskas under minst tre veckor, 18 feb-18 mars 2015. Under denna tid gavs statliga myndigheter, kommunala förvaltningar, sakägare och andra som berörs åter möjlighet att lämna synpunkter. Ett granskningsutlåtande har sammanställts som redovisar inkomna granskningsyttranden och förvaltningens svar på dessa. Detaljplanen skickas därefter till Miljö- och byggnämnden för godkännande och vidare till Kommunfullmäktige för antagande. Såvida planförslaget inte överklagas vinner det laga kraft ca 5 veckor efter antagandet.





INLEDNING

Bakgrund och syfte

Syftet med planen är att ändra användningen av fastighet Lejonet 4 från A (allmänna ändamål) till BC (bostäder och centrumverksamhet) 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. Istället kompletteras C med skyddsbestämmelsen lilla q.

Planfakta

Planområdet är cirka 3700 m² och ligger i centrala Älmhult utmed Södra Esplanaden.

Bedömning av miljöpåverkan

Graden av miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska nödvändiga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras. Utifrån bifogad behovsbedömning anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan.

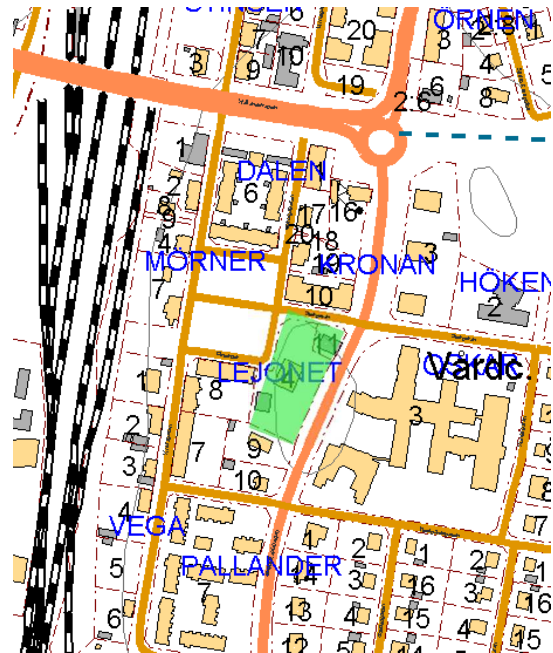
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan är området angivet som befintlig kommunal service men är inte del av något utvecklingsområde. I kommande översiktsplan finns visioner för ett förtätat centrum vilket en ändrad detaljplan från A till BC möjliggör då privata verksamheter kan hyra lokaler i fastigheten och etablera sig. Förslaget strider inte mot översiktsplanens riktlinjer för framtida utveckling av centrum.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

För Lejonet 4 och 11 gäller detaljplanen Stadsplan för del av kv. Lejonet, antagen 30 november år 1983. Marken på Lejonet 4 är planlagd för allmänt ändamål (A) och har en byggrätt på en tredjedel av fastigheten med en maximal byggnadshöjd på 8.0 meter. Lejonet 11 har användningen kulturändamål (Q) och en byggrätt på all mark som inte är prickmark och en maximal byggnadshöjd på 4.4 meter. Byggrätten för fastigheten Lejonet 11 förs över till den nya planen. Byggrätten för fastigheten Lejonet 4 har begränsats jämfört med gällande detaljplan till att nu endast omfatta befintliga byggnader. Detta för att klara bullerkraven, se vidare under rubriken Gator, trafik och buller.



Planområdet markerat med grönt.



Lejonet 11, S:t Josefs Katolska kapell på Södra Esplanaden.



Kommunala beslut

Comforta BLP AB ansökte 2013-08-23 om planändring för Lejonet 4. Miljö- och byggnämnden beslutade 2013-10-14 att ge Miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att göra ett förslag till detaljplan med normalt planförfarande.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig fastighet

Comforta BLP AB köpte det tidigare polishuset på Lejonet 4 i mars år 2013. Polishuset byggdes år 1939 och har fram till år 2012 inhyst Polisen till dess att de flyttade till Bäckgatan i september år 2012. På Lejonet 11 intill finns S:t Josefs Katolska kapell som idag har beteckningen Q.

Det katolska kapellet även kallat Gamla prästgården byggdes på andra hälften av 1800-talet och var ett av husen till en större gård som senare rivits. Det är bevarandet av husets kulturhistoriska värde som motiverar att nuvarande rivningsförbud fortsätter att gälla i förslaget till ny detaljplan.



Det katolska kapellens interiör.

Teknisk försörjning

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Riksintressen, kulturmiljö och strandskydd

Området berörs inte av riksintressen eller strandskydd. Det katolska kapellet är en kulturmiljö som är bevarandevärd och omfattas fortfarande av skyddsbestämmelser för sitt kulturvärde.

Gator, trafik och buller

Två bullerberäkningar har gjorts för att undersöka möjligheten att planlägga för bostäder på Lejonet 4. Först genomfördes en översiktlig översyn av bullernivåerna vid kv Lejonet i Älmhult under våren 2014 i syfte att bedöma om det är tänkbart att bygga bostäder inom kvarteret. Översiktliga beräkningar gjordes för fyra punkter i kv Lejonet, vid egenskapsgränsen för byggrätten i samrådsförslaget (som överfördes från gällande plan). Dessa visade på för höga värden. En revidering av beräkningarna genomfördes därefter i december 2014, som underlag för att bedöma om planen kan omfatta bostadsändamål i den befintliga byggnaden. De reviderade beräkningarna har då gjorts för tre punkter invid befintlig byggnads fasad; en punkt vardera mot Södra Esplanaden och Storgatan samt en punkt mot järnvägen, Södra Stambanan. De beräknade nivåerna visar, att om byggrätten snävas in till att endast omfatta befintlig byggnad, kan vara möjligt att tillåta bostäder i den befintliga byggnaden på fastigheten. Det kommer dock i bygglovet att ställas krav på fasadens och fönstrens dämpning för att maximalnivån inomhus skall klaras, vilket hanteras genom BBR. Fönstertytan är förhållandevis liten och fönstren har också nyligen bytts till treglasfönster, så bedömningen är att detta ska kunna klaras.

Nivån är i en punkt något hög för våning två, men så länge inomhusvärdena klaras, och en skyddad uteplats ordnas, som klarar riktvärdena, kan det vara acceptabelt. En planbestämmelse som reglerar att det måste ordnas en skyddad uteplats för bostäder har införts på plankartan. Båda undersökningarna bifogas planhandlingarna.



PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse- och verksamhetsområde

Ändringen av gällande detaljplan innebär inte några egentliga förändringar utan syftar till att uppdatera föråldrade beteckningar som i nuläget förhindrar att befintliga lokaler kan användas till annat än statliga verksamheter. Då det gamla polishuset ligger på en centralt belägen plats är syftet att det inte ska behöva stå tomt på grund av en beteckning som inte längre är aktuell.

Eftersom gällande detaljplan också innehåller den äldre bestämmelsen Q för intilliggande fastighet, Lejonet 11, S:t Josefs Katolska kapell, beslutades att föra över denna del i den nya planen och ändra den till C med skyddsbestämmelsen q. Detta för att undvika att den delen av tomten blir kvar med en egen detaljplan. Inte heller denna ändring innebär några fysiska åtgärder då C innefattar verksamheter som bör ligga centralt och vara lättillgängliga som till exempel religiösa byggnader, bibliotek och andra samlingslokaler. Beteckningen q innebär att byggnaden är en särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap 13 §. En antikvarisk förundersökning har gjorts av Smålands museum, rapport 2014:11, vilken bifogas planhandlingarna. Byggnaden får inte rivas och exteriören får inte förvanskas. Underhållsarbete på fasaden ska utföras med traditionella material. Ytterdörrar kan med fördel bytas till riktiga allmogedörrar. Källarmuren bör lagas med kalkbruk. Även grönområdet, den gröna kullen, runt byggnaden är viktigt att bevara.

Gator, trafik och buller

Förslaget innefattar ett utfartsförbud utmed Södra Esplanaden. Framtida parkeringsplatser inom fastigheten Lejonet 4 ska kunna nås via Storgatan och Oxtorgsgatan. En bullerskyddad uteplats måste ordnas vid bostadsanvändning.

Parkering

I Älmhult finns en parkeringsnorm med syftet att förebygga att problem med otillräcklig parkering uppstår. Parkeringsnormen för Älmhult centrum beskriver hur Plan- och Bygglagens bestämmelser, om lämpligt utrymme för parkering i skälig utsträckning ska anordnas på fastigheten eller i närheten av denna, ska tillämpas. Planen ska möjliggöra för att parkeringar ska kunna anläggas på den egna tomten. I Älmhult centrum har parkeringsnormen beräknats till 20 bilplatser/ 1000 kvm bruttoarea (BTA) för kontor.

Gamla polishusets BTA är cirka 1000 m² och därför är det lämpligt med cirka 20 parkeringsplatser som kommunens parkeringsnorm föreslår. Det finns möjlighet att anlägga cirka 25 parkeringsplatser i tomtens nordvästra hörn med förutsättning att befintlig höjd terrasseras något.

Miljö kvalitetsnormer

Byggnader inom planområdet är anknutna till det kommunala va-systemet. Planen avser inte skapa någon omfattande ny byggnation, schaktning eller utfyllnad. Med tanke på att avsikten är att Lejonet 4 ska kunna användas som bostad kommer stora delar av fastigheten att fortsätta vara gräsbeväxt. Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Planen bedöms därför inte medföra någon försämring för vattenkvaliteten, vare sig för yt- eller grundvatten.

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids inte i Älmhults kommun. Planen anses inte påverka detta negativt.



Miljökonsekvensbedömning

Planen anses inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ Miljöbalken, därför kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska genomförandefrågor

Respektive fastighetsägare ansvarar för kvartersmarken i detaljplanen.

Tekniska genomförandefrågor

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid beräknat från Älmhults station.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

I gällande detaljplan anges Lejonet 4 och 11 som två fastigheter. Detta motsätter tomtindelningen från år 1950 där Lejonet 4 och 11 enbart utgör en tomt, Lejonet 4. Tomtindelningen i gällande detaljplan upphävs, varför detta förslag behandlar de två delarna i en och samma detaljplan.

Konsekvenser / Part	Kommunen	Lejonet 4 (Comforta)	Lejonet 11 (S:t Mikael's katolska församling)
Organisatoriska	Upprättar detaljplanen.	Rätt att hyra ut lokaler för bostad eller centrumverksamhet.	Fastighetens användning berörs ej.
Fastighetsrättsliga	-	Köpte fastigheten i september 2012.	Köptes i augusti 1992.
Ekonomiska	-	Bekostar detaljplanen.	-
Tekniska	-	-	-

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Nicole Henriksdotter, planhandläggare, och Christina Selin-Flink, plantekniker

Carina Tenngart Ivarsson
Stadsarkitekt, LAR/MSA

Antagen av kommunfullmäktige 2015-05-25, § 99

LAGA KRAFT 2015-06-23



Behovsbedömning

	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård	x					
Rörligt friluftsliv	x					
Kulturmiljövård		x				Katolska kapellet är fortsatt skyddat för sitt kulturvärde.
Naturvårdsintressen						
Naturresevat	x					
Natura 2000	x					
Biotopskydd	x					
Natur						
Kronobergs natur	x					
Ängs- och hagmarksinv.	x					
Våtmarksinventering	x					
Sumpskogsinventering	x					
Nyckelbiotopsinventering	x					
Växt- och djurliv		x				
Strandskydd	x					
Påverkan på vatten						
Grundvatten	x					
Ytvatten	x					
Dricksvattentäkt	x					
Dagvatten	x					
Kulturmiljö och landskapsbild						
Fornminnen	x					
Kulturmiljöprogram	x					
Kulturhistorisk miljö		x				Ändringen innebär inga fysiska förändringar av Katolska kapellet.
Landskapsbild		x				
Hälsa						
Buller		x				Planen bedöms inte ge upphov till buller.
Föroreningar luft, mark, vatten		x				
Lukt		x				
Radon		x				
Strålning		x				
Kraftledning		x				
Säkerhet						
Trafik		x				
Explosion		x				
Översvämning		x				
Ras och skred		x				
Trygghet		x				
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer		x				Detaljplanen bedöms varken påverka luft eller vatten.



Miljömål		x				
Hållbar utveckling			x			Befintlig fastighet utnyttjas och ger möjlighet till fler verksamheter att etableras i centrala Älmhult.
Kommunens bedömning						
Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.						