

Kommunledningsförvaltningen

Karin Wennberg

0476-55157

karin.wennberg@almhult.se

Oleksandra Polupan

0476-550 45

Oleksandra.polupan@almhult.se

Detaljplan för
Vita Korset 7 m.fl.,
Norregård,
Älmhult, Älmhults kommun

Samrådsredogörelse



Planprocessen

Förslag till ny detaljplan har varit på samråd under tiden 6 december – 16 januari 2019. Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras i den här samrådsredogörelsen. Efter samrådet kommer detaljplanen finnas tillgänglig för granskning innan detaljplanen antas av Kommunstyrelsen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten Vita Korset ligger centralt i Älmhult med närhet till centrum, grönområden, särskilt boende och kommunikationer. Fastigheten bedöms som väl lämpad för exploatering i syfte att förtäta Älmhult. I Älmhults kommuns översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2016 pekas området ut som lämpligt för blandad bebyggelse.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostäder men även sådan användning som är lämplig för ett centralt läge såsom vård, centrum, kontor och kultur. I användningen bostäder ingår olika former av varaktigt boende.

Förändringar i detaljplanen

På plankartan

- Planområdesgränsen justeras
- Området för allmän platsmark och kvartersmark justeras
- Marken mellan tomten i nordväst och befintlig bebyggelse öster om denna, får ny användning Natur
- Kvartersmarken för det tomten i nordväst kompletteras med bestämmelse P₁ = Underjordiskt parkeringsgarage
- f₃ – bestämmelse om att plank får uppföras läggs till
- f₄ – bestämmelse om max sockelvisning 0,7m läggs till
- f₅ – bestämmelse om balkong får finnas läggs till
- f₆ – bestämmelse om plank och stödmur högre än 60 cm får inte finnas läggs till
- b₂ – bestämmelse om att marken får bebyggas med planterbart bjälklag läggs till
- b₃ – bestämmelse om lägsta golvnivå för källare +146,2 över nollplan, alternativt lägre höjd med teknisk lösning som pumpning läggs till
- m₁ – bestämmelse om att bullerskyddad uteplats ska ordnas läggs till
- n₁ – bestämmelse om att marken ska utformas så att stödmur mellan Ljungbyvägen och närmsta husfasad inte blir högre än 60 cm läggs till
- Höjdbestämmelserna justeras och kompletteras med totalhöjd och plushöjd för begränsning av högsta tillåtna nockhöjd

I planbeskrivningen

Följande rubriker justeras och kompletteras:

- Utredningar
- Fornlämningar
- Markföroreningar
- Vattenskyddsområde
- Stads och landskapsbild

- Syftet med detaljplanen
- Föreslagen markanvändning
- Egenskapsbestämmelser
- Bebyggelse
- Grönstruktur
- Teknisk försörjning
- Bedömning
- Kulturhistorisk värdefull miljö
- Hälsa och säkerhet
- Sociala konsekvenser
- Överväganden och motstående intressen
- Fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser

Utan synpunkter

- Luftfartsverket
- Region Kronoberg
- Räddningstjänsten
- Växjö Småland Airport

Med synpunkter

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- E.ON
- Trafikverket
- Tekniska förvaltningen
- Fastigheter:
 - Vita korset 5
 - Ekhagen 7
 - Ekhagen 8
 - Vita Korset 17
 - Vita Korset 19
 - Vita Korset 20
 - Vita Korset 21
 - Vita Korset 22
 - Prästgården 1
 - Älgen 19

Myndigheter

Länsstyrelsen

Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen finner att detaljplanen behöver kompletteras med skydd- och varsamhetsbestämmelser för att bevara den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värde, buller- och dagvattenhantering och eventuell förorenad mark samt med ett förtydligande hur påträffande av eventuell fornlämning ska hanteras. Kommunen behöver även kommunicera planen beträffande luftfart till Luftfartsverket och berörda flygplatser.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § Plan- och bygglagen

God bebyggd miljö och kulturhistoriska värden

Den befintliga bebyggelsen inom området har högt kulturhistoriskt värde främst genom sin tidigare användning som privat förlossningsklinik som drivits av en välkänd barnmorska Julia Stéen. Byggnaden utgör ett landmärke i centrala Älmhult och bidrar starkt till områdets landskapsbild, men också genom sitt karaktäristiska, successivt utbyggda utseende. Till planhandlingen finns en kulturhistorisk utredning bifogad som utförligt redogör för byggnadens historia, vilken även är en viktig del av Älmhults historia.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tillföra planen ändamålsenliga varsamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud för att skydda den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Det är viktigt att planbestämmelser preciseras utifrån vad varsamheten och skyddet innebär för den kulturhistoriska bebyggelsen. För att kunna möta byggnadens skyddsvärdebeskrivning är det även viktigt att en planbestämmelse tillförs som preciserar utseendet av den tilltänkta bebyggelsen inom planområdet. Utformningen av den tilltänkta bebyggelsen behöver underordna sig den gamla. Utifrån volymskissen i samrådshandlingen konstaterar Länsstyrelsen att den tilltänkta bebyggelsen i skala och volym kan ha en direkt negativ påverkan på den historiska kulturmiljön. Länsstyrelsen betonar vikten av god byggnadskultur och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning av ny bebyggelse, där hänsyn tas till omgivande stads- eller landskapsbild. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och anpassa ny bebyggelse utifrån dessa är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö.

Buller

I planbeskrivningen framgår det att bebyggelsen ska utformas så att bullerriktvärdena klaras. Det finns hänvisning till bullerrapporten Trafikbullerutredning Vita Korset 7, Älmhult. I bullerrapporten står det att riktvärden för uteplats klaras på västra sidan av byggnaden men inte på övriga platser. Det behöver i planen förtydligas hur uteplats kan ordnas så att bullerriktvärdena klaras.

VA, Dagvattenhantering

Detaljplanen ligger inom det utökade skyddsområdet för Älmekulla vattenskyddsområde. Länsstyrelsen erinrar om att det står i vattenskyddsföreskrifterna att det är förbjudet att släppa ut förorenat dagvatten som kan nå grundvattnet både inom primär och sekundär zon. Det bör i planbeskrivningen framgå att fördröjningsmagasinet ska vara tätt samt att det är lämpligt att anlägga en oljeavskiljare i anslutning till fördröjningsmagasinet.

Luftfart

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Växjö flygplats. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även Luftfartsverket är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Luftfartsverkets CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på

Samrådsredogörelse

2019-04-16

5(18)

utrustningens funktion kan endast bedömas av Luftfartsverket. Kommunen behöver höra berörda flygplatser samt Luftfartsverket.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

Inom planområdet finns en nedlagd textilindustri. Det finns inga föroreningar enligt EBH-stödet, länsstyrelsernas databas för efterbehandling av förorenade områden. Det står i planhandlingarna att om markföroreningar påträffas ska kontakt tas med kommunens miljökontor. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att på fastigheter som har eller har haft någon form av industriell verksamhet kan det finnas föroreningar även om den inte finns med i EBH-stödet. Vid exploatering bör därför hänsyn tas till t.ex. lukt och avvikande färgskiftningar. Om förorening upptäcks ska tillsynsmyndigheten genast informeras.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

I östra delen av planområdet ligger en bytomt/gårdstomt, Klöxhult Norregård, (L1953:1471/Raä Stenbrohult 140:2), känd från karta från 1826. Länsstyrelsen finner att lämningen ej kan anses vara varaktigt övergiven, vilket är ett rekvisit för att lämningen skall klassas som fornlämning, och är således att betrakta som en ”övrig kulturhistorisk lämning”. Det krävs ingen särskild arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § Kulturmiljölagen (1988:950, KML), men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt, skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Det är vidare bra om området skrafferas på plankartan och markeras som ”övrig kulturhistorisk lämning” med den förklarande texten: ”Ingrepp i området kräver ej tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap 11 § KML, men om fornlämningar påträffas inom området skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas utan dröjsmål”

DELTAGANDE

I samrådsyttrandet har samhällsplanerare Karin Nilsson beslutat.

I beredning av ärendet har även företrädare för sakområdena naturskydd, kulturmiljövård, miljöskydd, social hållbarhet, vattenvård samt skydd och beredskap medverkat.

Karin Nilsson

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

God bebyggd miljö och kulturhistoriska värden

- *Hvita korset-byggnaden är identitetsbärande byggnad och symbol för Älmhult. Den utgör ett landmärke i centrala Älmhult. Byggnaden har mjuka sociala kulturhistoriska värden främst genom sin tidigare användning och den historia som ligger bakom huset. Det är en byggnad som har representerat en för lokalsamhället viktig verksamhet, en privat förlossningsklinik som var den största arbetsgivare i Älmhult fram till 1943. Efter att förlossningskliniken lades ner drevs en konfektionsfabrik och under den tiden revs de flesta av byggnaderna från Hvita korsets tid och den kvarvarande huvudbyggnaden med torn byggdes ut med stora lagerutrymmen och fabriksytor. Huvudbyggnaden med torn har förvoanskats betydligt under tiden. Idag kan man endast ana hur den speciella*

Samrådsredogörelse

2019-04-16

6(18)

byggnaden såg ut under tiden som förlossningsklinik och endast terrasseringarna på tomten visar på den omfattande trädgårdsanläggningen som en gång funnits på platsen. En teknisk utredning steg 2 om byggnadens skick och kostnadsbedömning ska tas fram för att få ett bra underlag för vidare beslut om byggnadens framtida användning. Med tanke på långsiktigt hållbar utveckling är det viktigt att Hvita Korset-byggnaden fylls med ändamålsenlig funktion och blir användbar. Om det inte skulle vara ekonomisk försvarbart att bevara Hvita Korset – byggnaden bevaras platsen i form av parken, terrasseringar och ny byggnad på samma plats som den gamla huvuddelen med torn låg.

Buller

- Bullerutredningen har kompletterats med alternativ lösning för gemensam uteplats som innehåller riktvärden. Plankartan kompletteras med bestämmelse att bullerskyddad uteplats ska ordnas. Det ska bevakas i bygglov.

Luftfart

- Luftfartsverket och Växjö flygplats har yttrat sig under samrådsskedet och de har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Dagvatten

- Ett stycke under rubriken Dagvattenhantering läggs till som lyder så här: "Eftersom detaljplanen ligger inom det utökade skyddsområdet för Älmekulla vattenskyddsområde, ska fördröjningsmagasinet vara tätt och det är lämpligt att anlägga en oljeavskiljare i anslutning till fördröjningsmagasinet".

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

- Ett stycke under rubriken Fornlämningar läggs till som lyder så här: "Ingrepp i området kräver ej tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap 11 § KML, men om fornlämningar påträffas inom området skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas utan dröjsmål".
- En illustration med markerat övrig kulturhistorisk lämning inom planområdet läggs till under rubriken Fornlämningar.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

- Ett stycke under rubriken Markföreningar läggs till som lyder så här: "Men på grund av tidigare markanvändning kan det finnas föreningar även om den inte finns med i EBH-stödet. Vid exploatering bör därför hänsyn tas till t.ex. lukt och avvikande färgskiftningar. Om förening upptäcks ska tillsynsmyndigheten genast informeras."

Lantmäteriet

X-område inte tillräckligt för att säkerställa allmänhetens tillträde

Lantmäteriet vill här påpeka följande vad gäller x-områden. Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska

vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning. Kommande kommunal gatufastighet kommer kunna lösa sina transporter utan servitut och därmed är det inte av väsentlig betydelse.

Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får en-ligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser. Kommunen kanske kan utforma plankartan på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera stängsel-/utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför stängslet / utfartsförbudet.

Markanvisningsavtal

Om avsikten är att markanvisningsavtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

X-område

- x- område mellan den nya gatan och det befintliga naturområdet direkt väster om planområdet har ändrats till allmän platsmark GÅNG

Utfartsförbud

-Skälet till att det inte ska finnas bestämmelse om utfartsförbud utlagd på planområdesgränsen är att det inte går att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. I detta fall angränsar planen till Ljungbyvägen som är en kommunal väg, och även infart till Älmhults tätort. Det är osannolikt att det angränsade området kommer att ha en annan användning än allmän plats för trafikändamål (Gata – område för gatutrafikändamål i gällande planen).

Markanvisningsavtal

- Planbeskrivningen har kompletterats med huvudsakliga innehåll av markanvisningsavtal.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning med nya bostäder och service där befintlig infrastruktur (gata, vatten, avlopp etc) och redan nedlagda investeringar kan nyttjas.

Vägar

Området ligger inom det kommunala väghållningsansvaret och berör inte direkt statlig infrastruktur.

Luftfart

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Växjö flygplats. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även Luftfartsverket är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Luftfartsverkets CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av Luftfartsverket. Luftfartsverket hörs genom tjänsten "CNS-analys" på Luftfartsverkets hemsida:

<http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt Luftfartsverket. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Synpunkter beaktas.

Luftfartsverket och Växjö flygplats har yttrat sig under samrådsskede och de har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Företag och organisationer

E.ON Energidistribution AB (E.ON)

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom planområdet har E.ON ett befintligt elnät som består av markförlagda lågspänningskablar samt kabelskåp, se bifogad karta.

E.ONs markförlagda servisledning som går in till Vita Korset-byggnaden hamnar inom kvartersmark och därmed så vill E.ON upplysa om att elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

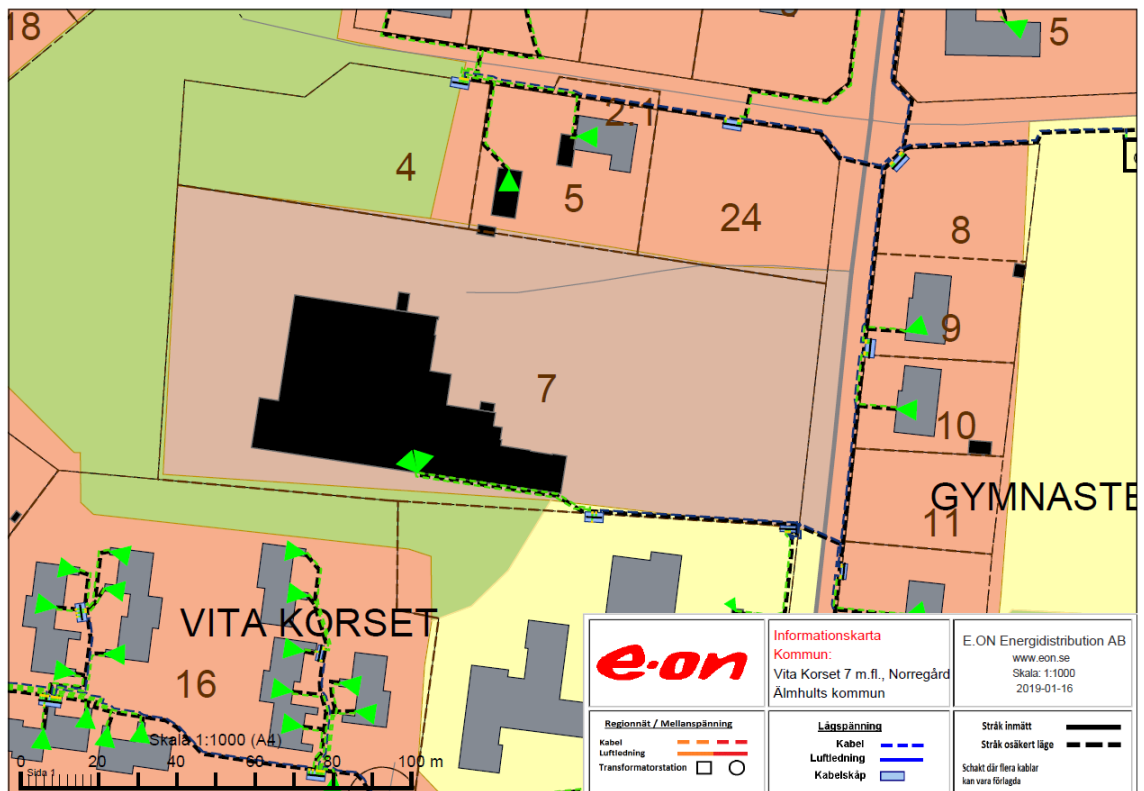
Samrådsredogörelse

2019-04-16

9(18)

Kablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html.

Skulle det visa sig efter utsättning av kablar att byggnation kommer i konflikt med vår markförlagda kablar måste kontakt tas med Gunilla Nilsson, E.ON Energidistribution AB, telefon 070-672 13 51 för att träffa överenskommelse om ledningsflytt.



För övrigt har E.ON inget att erinra över planförslaget.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Synpunkter beaktas.

Planbeskrivning kompletteras med information om befintligt E.ONs elnät och karta.

Tekniska förvaltningen

Dämningsnivå

VA-avdelningen anser att förbud mot att uppföra källare bör sättas på samtliga fastigheter. Annars behövs höjdsättning för marknivå och lägsta golvnivå regleras på plankartan, så att källargolvnivå inte kan hamna under dämningsnivån (30 cm ovanför markytan vid förbindelsepunkten). Utan angivna höjder är det svårt att bedöma om dämningsnivån är tillräckligt hög.

översvämning kan ske. Det blir även svårt att i bygglovsprövningen avgöra vad som är en tillräcklig säkerhet mot dämning.

Vattenskyddsområde

I planbeskrivningen s. 9-10 anges kortfattat några av de punkter som tas upp i skyddsföreskrifterna för Älmekulla vattenskyddsområde. VA-avdelningen anser att det för fordonstvätt bör läggas till att tvättplatsen ska vara godkänd av kommunal nämnd, t.ex. att det är förbjudet: *-att tvätta motorfordon utanför särskild iordningsställd plats som godkänts av kommunal nämnd.*

Det bör även läggas till "schaktning" under sista punkten, som avser tillstånd för vissa markarbeten, eftersom schaktning är en vanligare åtgärd än t.ex. pålning.

Sista meningen i stycket ändras lämpligtvis till: Ovan angivna redovisning är en sammanfattning. Se fullmäktigebeslut 2015-02-23 § 27 för fullständiga skyddsföreskrifter. Det bör även anges att det alltid är de senast antagna skyddsföreskrifterna som gäller, eftersom dessa kan ändras med tiden.

Dagvattenmagasin

På s. 18-19 anges under rubriken Bedömning och även Vattenskyddsområde att dagvattnet ska omhändertas i dagvattenmagasin innan det ansluts till kommunens nät. Formuleringen gör att man kan tro att magasinet är privatägt eller ägs av samfälligheten, men dagvattenmagasinet kommer att ingå som en anordning i kommunens dagvattennät. VA-avdelningen föreslår att formuleringen under Bedömning ändras till:

Dagvattnet kommer att fördröjas i underjordiskt dagvattenmagasin inom planområdet innan det leds vidare genom kommunens dagvattennät till sjön Möckeln.

Ordningföljden av meningarna under rubriken Vattenskyddsområde kan tolkas som att det bara är byggnationen av dagvattenmagasinet som kan behöva tillstånd, men detta gäller även andra typer av anläggningsarbeten (t.ex. schaktning på större djup än 1 m).

VA-avdelningen föreslår därför att första meningen (om dagvattenmagasinet) flyttas till föregående avsnitt, under rubriken Översvänningsrisk, och ändras om till: *Dagvattnet ska fördröjas i ett dagvattenmagasin inom planområdet, för att minska översvänningsrisken inom och utanför planområdet.*

Stycket under rubriken Vattenskyddsområde, bör istället börja med: *I samband med byggnation kommer vissa åtgärder, t.ex. schaktning, att behöva tillstånd från kommunens miljönämnd.*

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Synpunkter beaktas.

Bestämmelsen om förbud mot att uppföra källare läggs till på sydvästra delen av planområdet.

På nordvästra delen läggs bestämmelsen om lägsta golvnivå för källare till för att undvika översvänningsrisk.

Information om vattenskyddsområde kompletteras under rubriken Vattenskyddsområde.

Information om dagvattenmagasin kompletteras under rubriken Bedömning och Översvänningsrisk.

Fastigheter Ekhagen 7, Ekhagen 8, Vita Korset 5

Vi är ägare till tre fastigheter på Systergatan; Ekhagen 6, Ekhagen 8 samt Vita Korset 5, som har synpunkter på ert förslag på detaljplan för Vita Korset området.

Vår invändning är främst på placeringen av området där de högre husen är planerade att byggas. Placeringen kommer att innebära att våra fastigheter får betydande mer skugga och insyn än vad vi har idag.

Ni nämner i samrådshandlingen att ”Vissa tomter kommer att få viss skuggning på grund av det högre huset, då vid höst och vårdagjämning. Befintliga träd skuggar redan idag.”

Det är helt riktigt men för er information så har ägarna till Ekhagen 8 redan i början av juni 2018 kontaktat kommunen angående besvärande skuggning av dessa höga befintliga träd. Kommunen lovade att titta närmare på denna önskan efter semesterperioden

då man hade planerat att göra avverkningen i området. Tyvärr har Älmhults kommun inte återkommit sedan dess.

Våra förslag för att undvika nästan ständiga solförmörkelse i framtiden på Systergatan är följande:

- Ta bort området där de högre husen får byggas och ersätt det med område för 3-4 våningshus som på övriga delar av området.

Vi förstår att det finns ett stort behov av flerfamiljsbostäder i denna del av Älmhult men det känns inte estetiskt rätt att bygga ett 8 våningshus på området som tar bort ”Vita korset tornet” som landmärke för området.

- Insynsskydd runt fastigheten Vita Korset 5

Vi vill också påpeka vikten av att fastigheten Vita Korset 5 får ett smakfullt och funktionellt insynsskydd runt om fastigheten och framförallt i gränsen mot den planerade parkeringsplatsen mot Ljungbyvägen samt mot den befintliga “Vita Korset byggnaden”.

Vi är givetvis intresserade av en lösning som blir så bra som möjligt för oss alla (kommun och fastighetsägare) och ser gärna en fortsatt dialog kring detta.

Dock, ett 8-våningshus i detta område ses inte bara som direkt opassande utan också inkräktande på den privata sfären. Detta gäller självklart inte bara ovan nämnda fastigheter utan alla i närområdet.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Områdets karaktär kommer att väsentligt förändras genom detaljplanens genomförande. Utifrån föreliggande behov av att Älmhult växer och att minst 100 bostäder om året behöver byggas, så har det inte varit ett alternativ att ha en småskalig bebyggelse inom området, i synnerhet med tanke på platsens centrala läge i Älmhult med närhet till service och kommunikationer. Idag får fastigheten endast användas för industriändamål och bebyggas med industribyggnader. Ett samhälle förändras och utvecklas ständigt. Älmhult idag har en hög befolkningstillväxt med behov som följer av det. Det innebär att Älmhult kommer att utvecklas, förändras och förtätas. Det kommer att märkas i Älmhult, inte bara på Vita Korset-tomten.

En utgångspunkt för området är att det ska vara variation i höjd och skala, där punkthuset är en del. Befolkningstillväxten är kraftig i Älmhult och det finns ett stort behov av nya bostäder. Vita Korset är en del för att möjliggöra nya bostäder. Genom att bygga bostäder på

Samrådsredogörelse

2019-04-16

12(18)

centrala platser med närhet till kollektivtrafik skapas förutsättningar för använda andra färdmedel än bilen. Höghusdelen kommer att medföra skugga men eftersom det är i form av punkthus blir skuggningen mer begränsad. Höghuset kommer att bli ytterligare ett landmärke i Älmhult.

För att ta hänsyn till inkomna synpunkter har förslaget justerats:

- Fotavtryck av punkthus har minskats med tanke på skuggpåverkan.
- Naturområde mellan punkthus och fastighet Vita Korset 5 läggs till.
- Bestämmelse om att plank kan uppföras läggs till öster om Vita Korset 5.

Fastigheter Vita Korset 17, Vita Korset 20, Vita Korset 21, Vita Korset 22, Prästgården 1

Sammanfattning:

- Planförslaget förutsätter att den nuvarande s.k. högdelen av Vita korset behålls. Dess närmare användning är oklar. Till grund för planförslaget finns inga bedömningar eller kostnadsuppskattningar. Orimligt att gå vidare med ett planförslag som i praktisk mening utan underlag lägger fast ett kommunalt åtagande för mångmiljonbelopp. Det vore ytterligare ett kostsamt steg i den rad av uppenbara misstag som gjorts i hanteringen av hur Vita korset bör användas. Planprocessen bör ges mer tydliga förutsättningar.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Utgångspunkten är att skapa en flexibel detaljplan som möjliggör både ett bevarande och ett rivande av Hvita Korset-byggnaden. Detaljplaneförslaget innehåller inga skyddsbestämmelser eller rivningsförbud gällande byggnaden, så detaljplanen lägger inte fast att byggnaden måste bevaras. Detaljplanen och Hvita korset-byggnadens framtid är två olika processer. Eftersom Hvita Korset-byggnaden är ett landmärke i Älmhult och ett väldigt annorlunda hus, har förutsättningen varit att inte skynda med beslut angående byggnadens framtid utan låta det få ta tid. Att under den tiden avvakta med detaljplanen har aldrig varit ett alternativ.

- Mycket svårt att bedöma hur efterfrågan på vård, äldreboenden och anslutande serviceinrättningar kommer att se ut i ett längre tidsperspektiv. Genom att fullständigt exploatera området kring Vita korset i ett enda sammanhang, elimineras varje möjlighet till framtida flexibilitet med anknytning till Almgården. Ett bättre alternativ är reservera hela området för bostäder, centrum och vård, med ett stegvis, flexibelt genomförande och utbyggnad efter äldreomsorgens framväxande behov.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Detaljplanen möjliggör såväl bostäder, olika former av anpassade bostäder som vård. I den avsiktsförklaring som är tecknad med BoKlok/SilviaBo finns mer anpassat boende med inom området Vita Korset. Detaljplanen reglerar inte vilken takt området ska exploateras men avsikten är att det ska byggas ut inom ett tids spann på några år.

- Planförslaget medför extremt stora ingripanden med långtgående följder för närområdet. Sett från Ljungbyvägen blir den upplevda effekten av det tänkta åttavåningshuset betydligt mycket mer kraftfull. Med höjdskillnaden skulle detta höghus snarare framstå

som 12-14 våningar. Högdelen av Vita korset göms undan mellan nybyggda huskroppar. Kontrastverkan av den tänkta lägre nybebyggelsen, 3-4 våningar, blir mycket betydande eftersom planområdet ligger på en höjd. Omfattande skuggbildningar och mörka ytor uppstår. Långtgående följder för den redan ansträngda trafiksituationen genom stort antal bostäder på liten yta.

- Höjden på den föreslagna nybebyggelsen måste anpassas till omgivande, befintlig höjdstruktur. Effekterna av topografin inom planområdet måste beaktas bättre. De lägre husen bör byggas varierade i högst 2-3 våningar, det högre punkthuset i den nordvästra delen i maximalt 3-4 våningar.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

En utgångspunkt för området är att det ska vara variation i höjd och skala, där punkthuset är en del. Befolkningstillväxten är kraftig i Älmhult och det finns ett stort behov av nya bostäder. Vita Korset är en del för att möjliggöra nya bostäder. Genom att bygga bostäder på centrala platser med närhet till kollektivtrafik skapas förutsättningar för använda andra färdmedel än bilen. Höghusdelen kommer att medföra skugga men eftersom det är i formen av punkthus blir skuggningen mer begränsad.

Planförslaget har utgått från den befintliga platsen där det bedöms som lämpligt med två tomter med maximalt fyra våningshus och två tomter med högre bebyggelse. Kring Hvita Korset-byggnaden anläggs en plats och park centralt i området. Punkthuset kommer att bli ytterligare ett landmärke i Älmhult.

Som fastighetsägare och boende i anslutning till planområdet vill vi lämna följande synpunkter på förslaget till detaljplan för fastigheten Vita korset 7 m.fl., Norregård, Älmhult, Älmhults kommun.

Grundläggande underlag saknas om byggnaden Vita korset

1. Planförslaget utgår alternativlöst från att den befintliga s.k. högdelen av Vita korset ska behållas. Uppdraget för planarbetet innehåller inte denna begränsning.

Även om förslaget formellt inte innebär att byggnaden under alla omständigheter ska bevaras, framstår det som en grundläggande förutsättning för planförslagets utformning. Dess framtida användning sägs studeras i en förstudie med inriktning på att skapa en mötesplats för äldre.

2. Något förslag till närmare användning av byggnaden finns inte. Det är uppenbart att byggnaden är i mycket dåligt skick efter att varit oanvänd och förmodligen ouppvärmad under en lång följd av år. Det är därmed omöjligt att ens grundläggande bedöma kostnaderna för sanering, reovering och anpassning till en verksamhet, vars utformning är helt oklar. Rimligen är det förenat med stora utmaningar och kostnader att anpassa en snart hundraårig byggnad i fem våningar, som använts som förlossningsklinik, till de behov som finns i en nutida verksamhet för seniorer.

Först bör en förstudie om en eventuell kommunal användning av byggnaden genomföras på grundval av ett formellt beslutat uppdrag. I ett nästa steg bör förstudiens förslag till inriktning med en övergripande kostnadsbedömning öppnas för samråd och utvärdering.

Samrådsredogörelse

2019-04-16

14(18)

Därefter kan en närmare inriktning läggas fast. Inget av detta har gjorts innan förslaget till detaljplan lades fram.

3. Under dessa omständigheter är det orimligt att gå vidare med ett planförslag som i praktisk mening lägger fast ett kommunalt åtagande för mångmiljonbelopp. Det skulle innebära ytterligare ett – förmodligen mycket kostsamt - steg i den rad av uppenbara misstag som gjorts i hanteringen av hur området bör användas. Frågan ställer sig, om planprocessen bör backas och börja om med mer tydliga förutsättningar.

Kommentar till punkt 1, 2 och 3: Planprocessen och processen med att besluta om Hvita Korset-byggnaden är två olika processer även om de naturligtvis på flera punkter är berör varandra. En förutsättning för detaljplanen har varit att skapa en flexibel detaljplan som både möjliggör ett rivande eller bevarande av Hvita Korset-byggnaden. Även om byggnaden rivs så finns det lämningar kring en gammal parkanläggning som ska utgöra en central plats inom området. Arbete pågår med att utreda förutsättningarna för Hvita korset-byggnaden, men utgången av den utredningen kommer inte påverka planförslaget.

Alternativ användning av området

4. Enligt planförslaget förutsätts att delar av ytan ska användas för äldreboende, möjligen med någon (oklart vilken) anknypning till Almgården. Samtidigt ska hela planområdet projekteras inom en femårsperiod. Det innebär att en slutlig fördelning mellan andelarna ordinarie bostäder, seniorbostäder och vårdinrättningar måste göras när markanvisning sker och området planeras närmare för projektering.

5. Även om behovet av äldreboende allmänt kommer att öka, är det mycket svårt att bedöma hur efterfrågan på vård, äldreboende och anslutande serviceinrättningar kommer att ut i ett längre tidsperspektiv. Genom att fullständigt exploatera området i ett enda sammanhang, elimineras varje möjlighet till framtida flexibilitet.

Därmed kommer Älmhults kommun att för överskådlig tid ha uttömt möjligheterna att på ett behovsanpassat sätt utveckla området i anslutning till Almgården för äldreboendes behov. Fysiska synergier med Almgården uttöms och helt nya serviceinrättningar måste istället byggas upp från grunden på annan plats om behov uppstår. Detta vägval bör också bedömas utifrån kravet på rationell hantering av kommunala medel.

6. En alternativ ansats vore därför att utveckla det närmare 17 000 kvadratmeter stora området stegvis. Planförslaget för inga resonemang i dessa avseenden. Förutom en realistisk och rationellt grundad bedömning om den befintliga högdelens möjliga användning, saknas i planförslaget också ett resonemang om möjligheten att istället reservera hela området för BCD-ändamål, dvs. bostäder, centrum och vård, med ett stegvis och flexibelt genomförande.

7. En mer rationell användning av planområdet borde därför bygga på en första delprojektering av äldreboende, samtidigt som flexibilitet behålls för framtida fortsatt utbyggnad av Almgården eller bostäder och lokaler som lämpligen kan knyta an till serviceinrättningen.

Kommentar till punkt 4, 5, 6 och 7: Kommunen har begränsat med mark och Almgården får tillgodose behovet inom sin befintliga tomt. Det kan ske genom ombyggnad, rivning och

Samrådsredogörelse

2019-04-16

15(18)

nybyggnad i framtiden om behovet ser så ut. Behovet av fler särskilda boenden bedöms inte öka nämnvärt, däremot finns det behov av seniorboende, trygghetsboende och dylikt.

Planförslaget förvrider stadsbilden

8. För strukturen på nytillkommande bebyggelse måste man välja om de bör ansluta till omgivande existerande miljö eller om man söker skapa en kontrastverkan. Det handlar självklart om byggnadshöjden men också om husens närmare utformning och det antal bostäder som man väljer att ge plats för.

9. Planförslagets bärande tanke är att bevara högdelen av den befintliga byggnaden Vita korset som en signaturbyggnad för fastigheten och omgivande kvarter och därigenom erinra om samhällets historia och förändring. Planförslaget har som uttalad ambition att bevara högdelen som "ett landmärke som en av de högre byggnaderna" i samhället.

10. Inom planområdet - dvs. fastigheten Vita korset 7 m.fl. - skulle planförslaget däremot förminska högdelens synlighet och därmed dess tillgänglighet genom nybyggnad i upp till fyra eller så mycket som åtta våningar. Högdelens historiska framtoning som solitär och signatur i området skulle tvärtom reduceras, framförallt genom det mycket högre bostadshus som föreslås på höjden i planområdets norra del.

Planförslaget kommer därmed uppenbart i grundläggande konflikt med sin egen ambition. Högdelen göms undan mellan nybyggda huskroppar.

11. Omfattande skuggbildningar och mörka ytor uppstår på sätt som utredningen i planförslaget visar. En större antal bostäder, som följer med bostadshöjden, väcker också en rad frågor om trafiksituationen och parkeringsbehoven inom planområdet.

Sammantaget bör det leda till mer komplicerade byggnadslösningar och projekteringar av källargarage för fordon under det föreslagna åttavåningshuset. Det kräver också, som utredningen i planförslaget visar, större kommunala åtaganden för att hantera frågor om dagvatten.

Det blir därmed en förhållandevis dyr bebyggelse med hög kvadratmeterkostnad och stora kommunala åtaganden i infrastruktur. Det rimmar illa med att delar av området ska användas för äldreboende och kommunala serviceinrättningar.

12. Utom planområdet - dvs. för omgivande kvarter med villabebyggelse eller servicehem i 2-4 våningar - blir kontrastverkan extremt stor. Det gäller i synnerhet som nybebyggelsen, i vart fall i planområdets västra del, skulle ske på en höjd.

13. Sett från Ljungbyvägen blir den upplevda effekten av det tänkta åttavåningshuset betydligt mycket mer kraftfull. Med höjdskillnaden skulle detta höghus snarare framstå som 12-14 våningar.

Det blir därmed helt och fullständigt dominerande i omgivningen, förminskar kraftfullt den nuvarande högdelens framtoning samt överträffar i höjd Älmhults kyrka, som av tradition är omgivningens landmärke, inte minst genom de fria perspektiv som skapats exempelvis från just Ljungbyvägens sträckning ned mot kyrkan.

14. Av samma skäl blir kontrastverkan av den lägre nybebyggelsen, 3-4 våningar, mycket betydande sett från grannfastigheterna söder om planområdet, eftersom planfastigheten ligger på en höjd. Dessutom kommer det stora åttavåningshuset att sticka upp ytterligare i bakgrunden och också i detta perspektiv förminska högdelen som signatur och solitär. Samma effekt av åttavåningshuset uppstår i perspektiv från grönområdet och villafastigheterna norr om planområdet.

Bygg flexibelt, smartare och lägre!

15. Planförslaget skulle således medföra extremt stora ingrepp i den fysiska miljön och helt bryta av mot nuvarande bebyggelse. Det får långtgående konsekvenser för närliggande fastigheter genom skuggbildningar, insyn och därmed begränsningar i integritet, trafikflöden och daglig omvärldsmiljö på ett sätt om inte på något sätt kunnat förutses.

16. En ny bostadsbebyggelse inom planområdet - som i sig är välkommen och utgör en klok användning av fastigheten - bör istället i mycket hög grad präglas av anpassning till omgivande bebyggelsestruktur och därigenom lämna ett arkitektoniskt bekräftande bidrag till kvarterens historia och användning. Den sammantagna strukturen i omgivningarna bör bibehållas men understrykas och utvecklas genom förtätad användning och stärkt samhällsservice. Utrymme bör lämnas för en stegvis projektering.

17. Om planförslaget genomförs kommer trafikpåverkan att bli betydande på nuvarande vägnät i omgivningen till följd av nybebyggelsens omfattning. Den nya ringvägen vid Västra Bökhult kan möjligen minska det allmänna trycket kring Ljungbyvägen och Delaryvägen. Men dessa gator kommer med all sannolikhet att förbli ett förstaval för trafik i närområdet, om man beaktar framtida förstärkt samhällsservice, som utbyggnaden av förskolan i Majtorp men även det förhållandevis stora serviceinslag som bostäderna inom planområdet kommer att innebära. Ljungbyvägens belastning av närtrafik kommer med stor sannolikhet att öka efter hand som utbyggnaden går vidare i det bredare grannskapet med Västra Bökhult men också genom växande trafik till och från den dynamiska miljön kring Sjöstugan.

18. Om planförslagets inriktning behålls måste höjden på nybebyggelsen reduceras betydligt och anpassas till den omgivande, befintliga höjdstrukturen. Effekterna av topografin inom planområdet måste beaktas bättre. De lägre husen bör byggas varierade i högst 2-3 våningar, det högre punkthuset i den nordvästra delen till maximalt 3-4 våningar.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Kommentar till punkt 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 och 18: Områdets karaktär kommer att väsentligt förändras genom detaljplanens genomförande. Utifrån föreliggande behov av att Älmhult växer och att minst 100 bostäder om året behöver byggas, så har det inte varit ett alternativ att ha en småskalig bebyggelse inom området, i synnerhet med tanke på platsen centrala läge i Älmhult med närhet till service och kommunikationer. Idag får fastigheten endast användas för industriändamål och bebyggas med industribyggnader. Ett samhälle förändras och utvecklas ständigt. Älmhult idag har en hög befolkningstillväxt med

behov som följer av det. Det innebär att Älmhult kommer att utvecklas, förändras och förtätas. Det kommer att märkas i Älmhult, inte bara på Vita Korset-tomten.

Under planprocessen har förvaltningen tagit fram och diskuterat olika förslag. Det föreliggande förslaget har utgått från och anpassats till befintlig topografi och omgivningen.

- *Fotavtryck av punkthus har minskats med tanke på skuggpåverkan.*

Fastighet Älgen 19

Har nu gått igenom underlaget som vi fick skickat till oss strax innan jul gällande detaljplanen för Vita Korset 7 m.fl.

Vi tycker det är positivt till att man nu tar tag och gör något av denna yta samt bevarar delar av Vita Korset som kulturhistoriskt värde. Däremot när vi tittar på illustrationen som visar hur området kan se ut efter exploateringen får oss att fundera.

Det är antalet hus man planerar att bygga på denna yta samt det planerade 8:a våningshuset. Ser man runt om i Älmhult så finns här inte många 8 våningshus. Det flesta höghusen är runt 4-5 våningar vilket jag tycker även detta hus borde vara. De två lägenhetshusen som är placerade bredvid höghuset är jag orolig över att man behöver mer utrymme till och därmed ta av den skog som finns idag. Denna skog används flitigt av dagisbarnen från Norregårdsdagiset, hundägare samt en och annan mountainbike cyklist.

Så mitt förslag och önskan är att ni tittar på möjlig dag att träffas igen ute på Vita Korsets område för en uppdatering från tidigare möte 2018 samt få beskrivet hur ni tänker med respektive hus och placering.

Med detta sagt hoppas vi att våra tankar och funderingar kan vara till nytta och hoppas höra ifrån er.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Områdets karaktär kommer att väsentligt förändras genom detaljplanens genomförande. Utifrån föreliggande behov av att Älmhult växer och att minst 100 bostäder om året behöver byggas, så har det inte varit ett alternativ att ha en småskalig bebyggelse inom området, i synnerhet med tanke på platsen centrala läge i Älmhult med närhet till service och kommunikationer. Att bygga på höjden gör att bebyggelsen inte behöver sprida ut sig över ett större område, vilket är en viktig faktor att ta hänsyn till när vi behöver hushålla med resurser. För att anpassa punkthuset bättre till platsen har fotavtrycket minskats med hänsyn till bland annat skuggpåverkan.

Idag får Vita Korset-fastigheten endast användas för industriändamål och bebyggas med industribyggnader. Samhället förändras och utvecklas ständigt. Älmhult idag har en hög befolkningstillväxt med behov som följer av det. Det innebär att Älmhult kommer att utvecklas, förändras och förtätas. Det kommer att märkas i Älmhult, inte bara på Vita Korset-tomten.

En mindre del av naturområdet (i områdets västra del) tas i anspråk för bostäder, gränsen för kvartersmarken går intill kullen som skapar en naturlig avgränsning för de båda

Samrådsredogörelse

2019-04-16

18(18)

användningarna. Samtidigt tillskapas ett ungefär lika stort område, parkområdet söder om Vita Korset-byggnaden.

Kommunstyrelsen
2019-04-16

Paul Robertsson
Planeringschef

Oleksandra Polupan
Planarkitekt

Karin Wennberg
Planarkitekt