

ANTAGANDEHANDLING - NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
TRIANGELN

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län.

Godkänd av miljö- och byggnämnden den 23 januari
2006.

beskrivning
genomförandebeskrivning
samrådsredogörelse
utlåtande
plankarta
illustration

ANTAGANDEHANDLING - NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

TRIANGELN

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
23 januari 2006.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationer.

PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Området fungerar idag som grönyta. Sedan ett 40-tal år tillbaka har där funnits en kiosk - "Röda kiosken". I gällande detaljplan är områdets användning dock inte specificerad. Markanvändningen i området ska därför fastställas i den här presenterade planen.

Syftet med detaljplanen är att planlägga området för gatukök/uteservering och att fastslå en byggrätt. Enligt planförslaget tas en del av området i anspråk för handelsändamål – gatukök med tillhörande serveringsutrymme.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen enl. 3 och 4 kap Miljöbalken

Inga riksintressen påverkas av förslaget till detaljplan.

Miljö kvalitetsnorm enl. 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Miljö- och byggförvaltningen anser inte att planförslaget kommer att medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Orsaken är att planen överensstämmer med översiktsplanen och att det i området inte finns några egentliga natur- och kulturmiljövärden. En behovsbedömning av om detaljplanen omfattas av lagkraven i Miljöbalken 6 kap. 11 § första stycket har gjorts utifrån kriterierna i Plan- och bygglagen 5 kap.18 §.

Miljö- och byggförvaltningen bedömer att en särskild MKB inte behöver upprättas, då tillräcklig hänsyn till områdets miljövärden tas i detaljplanen.

Förslaget till detaljplan antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan på grund av att förslaget inte medför någon större förändring från pågående markanvändning, och endast tillåter en begränsad utökning av byggrätten jämfört med dagens verksamhet. För att minska påverkan på områdets växtlighet begränsas byggrättens utbredning till planområdets östra halva. Bevarandet av de träd som finns inom kvartersmark säkerställs också i planen.

Lokalt dagvatten ska om möjligt infiltreras på genomsläppliga ytor i området. Dagvattenservis saknas i dagsläget men kan vid behov byggas ut för att vatten som inte kan infiltreras ska kunna avledas via dagvattensystemet. Genomsläppliga ytor ska uppta minst 20% av planområdet.

INTRESSEN ENL. PBL KAP 12

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget omedelbart norr om IKEA-varuhuset och strax väster om järnvägen. I områdets östra kant går en gång- och cykelväg, medan området på de andra sidorna omges av Köpmangatan respektive Västergatan.

Areal

Planområdets storlek är cirka 1290 m².

Markägareförhållanden

Älmhults kommun äger all mark i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer	Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.
Gällande planer	För området gäller detaljplan för IKEA-området m.m., vilken vann laga kraft 1997-10-29.
Tidigare utredningar	Gällande detaljplan bygger på "Centrumplan Älmhult" från 1996. Denna innehåller idéer kring utvecklingen av Älmhults centrum med särskild tyngdpunkt på trafikfrågor. Där presenterades bland annat den trafiklösning för IKEA-området som användes i detaljplanen.
Kommunala beslut	Kommunstyrelsen tog 2005-02-01 beslut om ändring av detaljplan.
Markägarkontakt	Planområdet ägs av Älmhults kommun.
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	
Natur och landskapsbild	Planområdet utgörs idag till stora delar av grönyta, vilket säkerställs genom att en del av områdets västra del planläggs som mark som inte får bebyggas (prickmark). De träd som finns i planområdet ska sparas. Detta möjliggörs genom att de ligger på prickmark och att träden skyddas av en bestämmelse (n ₁) som innebär att träden ska bevaras och att återplantering vid behov ska ske.
Markbeskaffenhet	Detaljerad grundundersökning ska ske i samband med bygganmälan om grundläggningens utförande.
Markanvändning	Planförslaget innebär att området planläggs för handelsändamål – gatukök med tillhörande serveringsutrymme. Tillgängligheten för allmänheten försämras dock inte, då planförslaget endast tillåter en begränsad utökning av exploateringen.
Exploatering	Byggrätten är 280 m ² . Därutöver ska det finnas möjlighet att ha uteservering för verksamhetens behov. Med en planareal på 1290 m ² blir exploateringsgraden drygt 0,2.
Bebyggelse och byggnadsgestaltning	Byggnadens utformning behandlas i bygglovsprövningen. Maximal byggnadshöjd är 4,8 m.

Parkmark	I samband med bygglovsansökan ska markplanering och belysning redovisas. Planterade träd inom området ska så långt möjligt bevaras. Stor omsorg ska också läggas vid val av gatubelysning, med hänsyn till både säkerhet och estetik.
Gator och trafik	Köpmangatan har en viktig funktion i att binda samman de båda delarna av Älmhult, vilka separeras av järnvägen. Gatan har därför en jämförelsevis omfattande trafik. Mycket arbete har lagts ner för att förbättra situationen på Köpmangatan samt begränsa trafiken och hastigheten. Köpmangatan har en "sekundär" anslutning till Kyrkogatan/Västergatan för att markera att dess funktion är att förbinda centrumhalvorna och inte att användas för genomfartstrafik. Bilarnas hastighet hålls nere genom Köpmangatans "krokiga" sträckning och begränsade bredd. För att få en säker trafikmiljö råder utfartsförbud i planområdets norra gräns samt i huvuddelen av dess södra gräns.
Parkering	Planförslaget medför endast en begränsad ökning av behovet på parkeringsplatser, då planområdet inte i sig utgör något stort mål för bilresor och parkeringsbehovet kan lösas på den kommunala parkeringen omedelbart öster om planområdet.
GC-trafik	En nord-sydlig gc-väg går i områdets östra kant. Omedelbart norr om Köpmangatan finns en öst-västlig gc-väg, vilken är en viktig kommunikationsled för gång- och cykeltrafik mellan Älmhults västra och östra delar.
Tillgänglighet	Området ska vara tillgängligt för personer med funktionshinder.
Störningar	Planförslaget medför inte någon ökad eller ny störning.
TEKNISK FÖRSÖRJNING	
VA-försörjning	Verksamheter i planområdet ska vara anslutna till kommunalt VA.
Dagvatten	Det är viktigt att markplaneringen ordnas så att det blir fall från hus och hårdgjorda ytor mot gräsmattor och planteringar. Allt dagvatten från hustak och tomt ska i första hand omhändertas inom fastigheten och avledas till genomsläppliga ytor inom tomtmark för infiltration.

Genomsläppliga ytor (till exempel gräsytor) ska uppta minst 20% av planområdet, vilket säkerställs med bestämmelsen n₂. Plan för dagvattenhantering inom tomtmark skall redovisas i bygglovsansökan.

Dagvattenservis saknas i dagsläget men kan vid behov byggas ut för att vatten som inte kan infiltreras ska kunna avledas via dagvattensystemet. Eventuella dräneringsledningar från husgrunder inom området ska anslutas till det kommunala dagvattensystemet.

Sophantering

Avfallshanteringen kommer att skötas av kommunen.

Värme

Uppvärmning bör om möjligt ske med fjärrvärme.

**ADMINISTRATIVA
FRÅGOR**

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

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Johan Håkansson 0476-55276
Christina Selin-Flink 0476-55154

Älmhult den 23 januari 2006

Ylva Pershaf
Arkitekt SAR/MSA

*Antagen av kommunfullmäktige
27 mars 2006, § 36.
LAGA KRAFT 2006-04-27.*

*Bo Bergsjö
Kommunchef*

ANTAGANDEHANDLING - NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

TRIANGELN

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
23 januari 2006.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	september	2005	Samråd om förslaget.
	november	2005	Samrådsredogörelse Utställningsbeslut - förslaget ställs ut för granskning.
	december	2006	Utställning klar.
	januari	2006	Kommunfullmäktige antar förslaget.
	februari	2006	Planen vinner laga kraft om besvär ej inkommer

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat från den dag planförslaget vinner laga kraft.

**Ansvarsfördelning-
huvudmannaskap** Kommunen skall vara huvudman för allmänna platser i anslutning till området.

FASTIGHETSÄTT- LIGA FRÅGOR

Ledningsrätt Ledningsrätt för fjärrvärme finns i planområdets sydöstra del samt i dess östra kant. Ledningsrätt kommer att krävas även i planområdets norra gräns, där ledningar för fjärrvärme och kabel-TV finns nerlagda. För de underjordiska ledningarna läggs ett 4 meter brett u-område.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning Kommunen står för kostnaderna för planläggning.

Vatten och avlopp Avgift för anslutning till kommunens vatten- och avloppsanläggning skall utgå enligt gällande taxa för Älmhults kommun.

AVTAL

Beslut om ändring av detaljplan togs 2005-02-01.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Johan Håkansson 0476-55276
Christina Selin-Flink 0476-55154

Älmhult den 23 januari 2006

Ylva Pershaf
Arkitekt SAR/MSA

*Antagen av kommunfullmäktige
27 mars 2006, § 36.
LAGA KRAFT 2006-04-27.*

*Bo Bergsjö
Kommunchef*

ANTAGANDEHANDLING - NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

TRIANGELN

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
23 januari 2006.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 2005-09-22 – 2005-10-13 enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap §§ 20-21.

INKOMNA SKRIVELSER

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

Länsstyrelsen i Kronobergs län	m.e.
Tekniska kontoret	m.e.
Hyresgästföreningen	u.e.
Älmhultsbostäder	u.e.
Banverket, södra banregionen	u.e.
E.ON Sverige AB	u.e.

INKOMNA SYNPUNKTER – KOMMENTARER

I texten nedan sammanfattas och kommenteras de synpunkter som framförts under samrådsskedet.

- **Länsstyrelsen** anser att det är bra att planområdet får behålla karaktären av "grön oas" i centralt läge. För att säkerställa detta borde byggrätten med fördel kunna begränsas till den östra delen av kvartersmarken så som illustrationen visar.

Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.

Kommentar: *Planområdet utgörs idag till stora delar av grönyta, vilket säkerställs genom att det område som inte får bebyggas (prickmark) utökas i västra delen av området och byggrätten minskas från 300 till 280 m². De träd som finns i planområdet ska sparas. Detta möjliggörs genom att de ligger på prickmark och att träden skyddas av en bestämmelse (n₁) som innebär att träden ska bevaras och att återplantering vid behov ska ske.*

- **Tekniska kontoret** anser att gc-vägen i nordost inte bör tillhöra det blivande planområdet. De påpekar även att det saknas dagvattenservis i området, men att det kan byggas ut. Vidare poängterar de att det i planbeskrivningen anges fel skala för plankartan, 1:2000 istället för korrekta 1:1000.

Tekniska kontorets yttrande bifogas i sin helhet.

Kommentar: *GC-vägen tas bort från planområdet. Texten om dagvattenhanteringen ändras så att det framgår att det idag inte finns någon dagvattenservis i planområdet, men att sådan vid behov kan byggas ut för att vatten som inte kan infiltreras ska kunna avledas. Vidare förses planbeskrivningen med korrekt skala.*

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget ändras genom att det område som inte får bebyggas (prickmark) utökas i västra delen av området och byggrätten minskas från 300 till 280 m². Vidare tas gc-vägen bort från planområdet. Texten om dagvattenhanteringen ändras så att det framgår att det idag inte finns någon dagvattenservis i planområdet, men att sådan vid behov kan byggas ut. Planbeskrivningen förses även med korrekt skala.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Johan Håkansson, 0476-552 76

Älmhult den 23 januari 2006

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING - NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

TRIANGELN

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
23 januari 2006.

UTLÅTANDE

Förslag till detaljplan har varit utställt under tiden 2005-11-25 – 2005-12-23 enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap §§ 23-26.

INKOMNA SKRIVELSER

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

Tekniska kontoret	m.e.
Elme Pizzeria	m.e.
Länsstyrelsen	u.e.
Banverket	u.e.

INKOMNA SYNPUNKTER – KOMMENTARER

I texten nedan sammanfattas och kommenteras de synpunkter som framförts under utställningsskedet.

- **Länsstyrelsen** har ingen erinran mot förslaget.

Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.

- **Tekniska kontoret** anser att planområdet bör utökas 2 meter åt öster för att nuvarande stenbelagda tillfart bör tillhöra den blivande fastigheten. Detta innebär att utökad yta blir u-område med ledningsrätt för fjärrvärme m m varmed texten på sidan 7 i beskrivningen ändras.

Kommentar: *Detaljplan och planbeskrivning ändras enligt tekniska kontorets önskemål.*

- **Elme Pizzeria** uttrycker i sitt yttrande oro för att en utbyggnad av restaurangverksamheten i planområdet kan inverka negativt på deras verksamhet. Man har nyligen gjort stora investeringar i restaurangen och vill att kommunen tar hänsyn till detta.

Kommentar: I detaljplanen prövas markområdets lämplighet för föreslaget ändamål. Konkurrensfrågor beaktas däremot inte i detaljplaneprocessen. Inkomna synpunkter föranleder därför inte någon ändring av förslag till detaljplan.

STÄLLNINGSTAGANDE

De inkomna synpunkterna medför att planområdets gräns flyttas 2 meter österut. Utökad yta blir därmed u-område med ledningsrätt för fjärrvärme mm. Texten under rubriken "Ledningsrätt" på sidan 7 i planbeskrivningen ändras så att detta framgår.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Johan Håkansson, 0476-552 76

Älmhult den 23 januari 2006

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt