



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

fastigheten Hagahem 1 m.m.

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit föremål för samråd från den 19 mars till den 15 april 2013.

Länsstyrelsen meddelar den 11 april 2013 följande:

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Det är positivt att nuvarande användning blir reglerad i detaljplanen. Det är dock angeläget att tillkommande bostäder kan uppföras utan att bullerriktvärdena överskrids.

Detaljplanen bör kunna bidra till att hållbar utveckling (ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter) uppnås.

Detaljplanens koppling till översiktsplan samt tidigare planläggning

Det föreslagna området är i kommunens gällande översiktsplan antagen 2007 som offentlig och kommersiell service.

Om planen avviker från översiktsplanen ska det av planbeskrivningen framgå skälen för avvikelsen.

Gällande detaljplan för området vann laga kraft 1976 och medger område för sjukhem och vårdandamål (C).

Enkelt planförfarande

Kommunen kan använda sig av enkelt planförfarande om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § och

1. inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten,
2. enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, eller
3. enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en arbetsplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen ska tas fram med normalt planförfarande då planförslaget inte är förenligt med gällande översiktsplan. (Se svar under punkt **(1)** i kommentaren nedan)

Genomförandetid enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen



För gällande detaljplan har genomförandetiden gått ut.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser

Enligt PBL 4 kap. 33 § p. 5 ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.

Länsstyrelsen saknar en sådan redovisning. **(2)**

Allmänna intressen enligt 2 kap PBL

Bebyggelse

Av plankartan regleras största byggnadsarea till 40 % av fastigheten och högsta byggnadshöjd till 10,5 m (anm. i planbeskrivningen anges 10 m). I den nu gällande detaljplanen är högsta byggnadshöjd 7 m. Bebyggelseområdet omges av prickmark (marken får inte bebyggas) och i det nordöstra hörnet är det reglerat för endast komplementbyggnader. För övrigt finns inga planbestämmelser för byggnadernas utformning och estetik. Länsstyrelsen erinrar om vikten av att den tillåtna högre byggnadshöjden och den ökade exploateringen kan uppföras på ett sätt som är anpassat till omgivande bebyggelse och platsens förutsättningar. **(3)**

Trafik och kommunikation

I den nu aktuella planen har en liten del av det nordvästra hörnet planlagts som Huvudgata.

Länsstyrelsen anser att kommunen inför den fortsatta planprocessen närmare måste se över detaljplanens avgränsning och utformning i denna del så att detaljplanen anpassas till den antagna detaljplanen för Torngatans förlängning. **(4)**

Natur- och kulturvärden

Planområdet gränsar i söder till Haganäsparken.

Buller

Enligt den bullerberäkning som utförts för området och som redovisas i planbeskrivningen klaras riktvärdet för bostäder om hastigheten på Torngatan är 40 km i timmen. Här redovisas även koppling till den trafikanalys som tagits fram för detaljplan Haganäsvägen. Om hastigheten är 60 km i timmen överskrids riktvärdet och en bullervall krävs. I detaljplanen för Torngatans förlängning, antagen 2011, regleras för att det skall finnas en bullervall minst 2 m över färdig gata.

Länsstyrelsen erinrar om att det på plankartan ska finnas en bestämmelse om bullervall och minsta höjd. Planområdet bör dock utökas så att även området mellan Torngatans vägområde och planområdets västra sida ingår. **(5)**

Länsstyrelsen vill här hänvisa till det yttrande som inkommit från Trafikverket i ärendet. Trafikverket påtalar här att i MKB:n till arbetsplanen för Haganäsleden angavs fastigheten Hagahem 1 som en offentlig byggnad och som en 1-våningsbyggnad, och att nu bifogad bullerutredningen därför behöver kompletteras utifrån att detaljplaneförslaget tillåter bostäder i tre våningar. **(6)**

Krav/anspråk enligt annan lagstiftning



Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ Miljöbalken

Kommunen anger i planbeskrivningen att detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot detta.

Förorenade områden enligt 10 kap Miljöbalken

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns det ingen förorenad mark inom planområdet.

Fornminnen enligt 2 kap Lag om kulturminnen m.m.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). 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

Påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken.

I planbeskrivningen kommenteras hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs.

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

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

Kommunen bör i det fortsatta arbetet beakta och förhålla sig till närheten till den planerade Haganäsleden och dess funktion som led för farligt gods transporter. Om det planerade området finns inom 150 meter från den aktuella vägen bör kommunen skapa en tydlig bild över vilka risker det skulle kunna härleda i form av en riskanalys. **(7)**

Kommentar:

(1) Miljö- och byggnämnden tog den 19 aug 2013, § 64, beslut om att detaljplanen ska genomföras med normalt planförfarande.

(2) I planbeskrivningen finns under rubriken Genomförande av detaljplanen tre underrubriker: Organisatoriska genomförandefrågor, Tekniska genomförandefrågor samt Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser. De ekonomiska konsekvenserna har visserligen ingen egen rubrik, men tas upp i de tidigare nämnda.

(3) Området för komplementbyggnader har tagits bort då kommunen bedömer det som att dessa ryms inom byggrätten. I både plankarta och planbeskrivning anges nu maximal byggnadshöjd 10.0 meter och största byggnadsarea 30 % av fastighetsarean.

Fastigheten ligger lite avskild från omgivande fastigheter. Det är 20 meter naturområde till intilliggande fastigheter i öster, som är enplans radhus i mörkt tegel. I väster och söder avgränsas fastigheten av natur och vägar. Även norrut avgränsas fastigheten av en väg. På andra sidan vägen i nordväst finns idag tillfälliga bostäder i ett plan. Gällande detaljplan tillåter fyra våningar. Det pågår en diskussion om att uppföra hus i fyra plan här inom ett par år. Kommunens bedömning är därför att det för Hagahem 1 inte behöver anges mer detaljerade



utformningsbestämmelser för denna fastighet utan att detta kommer att kunna hanteras i bygglovsskedet.

(4) *Detaljplaneförslaget är anpassat till detaljplanen som reglerar Torngatans förlängning. Vid en detaljerad projektering av cirkulationsplatsen mellan Torngatan och Östra Esplanaden, har det visat sig att cirkulationsplatsen inte helt ryms inom den befintliga planen. Detaljplaneförslaget för Hagahem 1 reglerar därför att en hörna av nuvarande fastighet istället blir användningen Huvudgata för att hela cirkulationen ska inrymmas inom denna användning.*

(5) *Den mark som ligger mellan Torngatan och fastigheten Hagahem 1 finns med i den detaljplan som gäller för Haganäsvägen. Marken är reglerad som natur och det står angivet att det ska finnas en bullervall med en höjd av minst 2 meter. Denna detaljplan gäller, varför kommunen inte ser någon anledning till att föra över den till detaljplanen för Hagahem 1.*

(6) *Bullerutredningen har kompletterats och planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med resultaten av bullerutredningen.*

(7) *Kommunen har efter samrådet haft kontakter både med Trafikverket och Räddningstjänsten. Kommunens bedömning därefter är att en riskutredning inte behöver göras, men hänsyn måste tas till den risk som Haganäsvägen som led för farligt gods medför. Det innebär att prickmarken i planområdets södra del utökas. Byggrätten ligger nu som närmast 70 m. från vägkant, se vidare i svar till Trafikverket nedan.*

Trafikverket meddelar den 3 april 2013 följande:

Genom att användningen för planområdet ändras till att också gälla bostäder så förändras också planeringsförutsättningarna i området.

I bullerutredningen som redovisas i detaljplanen har inte framtida Haganäsleden beaktats. I MKB:n till arbetsplanen för Haganäsleden angavs Hagahem 1 som en offentlig byggnad, och då som 1-våningsbyggnad. Någon specifik bullerberäkning för fastigheten gjordes inte eftersom det i gällande plan är en offentlig byggnad.

Bullerutredningskartorna indikerar dock en ljudnivå från Haganäsleden på 55-60 dBA på våning 1 på Hagahem 1. Ljudnivån torde vara än högre på andra och tredje våningen. Trafikverket anser därför att bullerutredningen till detaljplanen därför behöver kompletteras med hänsyn till Haganäsleden och att lämpliga skyddsåtgärder sannolikt behöver föreslås.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Gällande detaljplan medger 7.0 m byggnadshöjd, dvs två våningar. Delar av befintlig byggnad är redan två våningar. Gällande detaljplan är från 1976 och markanvändningen är angiven på ett sätt som idag inte skulle användas. Den anger C (vilket idag är centrumändamål), och samtidigt preciseras C till sjukhem och vårdändamål, vilket idag skulle haft beteckningen D. I RIKTSAM anges skyddsavståndet för vårdändamål inom samma kategori som flerbostadshus och kontor/hotell. Kommunen anser därför att förändringen ur skyddshänseende inte har förändras nämnvärt, och att den därför bör kunna hanteras i enlighet med den MKB som tagits fram för Haganäsleden.

I MKB:n för Haganäsleden hänvisas till Stockholms länsstyrelses rapport "Riskhänsyn vid ny bebyggelse". Den anger att sammanhållen bebyggelse eller personintensiv verksamhet bör



undvikas närmare än 75 meter från vägkant. Befintlig bebyggelse på fastigheten Hagahem 1 ligger lite drygt 70 m från Haganäsvägens planerade vägkant.

Av riskhänsyn väljer kommunen därför att efter samrådet begränsa byggrätten inom fastigheten Hagahem 1 ytterligare. Genom att all mark mellan befintlig bebyggelse och fastighetsgränsen i söder prickas ligger byggrätten nu minst 70 m från vägkanten. Kommunen menar att det därutöver är Trafikverkets sak att hantera skyddsåtgärder i enlighet med MKB:n. Från kommunens sida är man positiv till en vall längs med Haganäsvägen i öst-västlig riktning söder om planområdet.

Bullerberäkningen kompletterats, Tyréns 2013-05-24, så att den även analyserar bullernivåerna för våning två och tre. Planbeskrivningen har uppdaterats med en värdering av resultatet i rapporten.

Kommunstyrelsen meddelar den 5 maj 2013 följande:

Kommunstyrelsen anser att miljö- och byggnämnden bör se över möjligheten att minska mängden prickad mark (mark där det inte är tillåtet att bygga) inom planområdet. Detta gäller framförallt den prickade marken längs områdets södra och västra gräns.

Kommentar:

Den prickade marken i områdets västra gräns beror på u-området, som är ett skydd för en ledning som ligger i mark. I söder behöver prickmarken istället utökas, för att uppnå det riskavstånd som diskuteras ovan (se vidare ovan i svar till Länsstyrelsen och Trafikverket). Prickmarken minskas därför inte.

Tele 2 meddelar den 21 mars 2013 följande:

Vi har ett rör med fiber och koax i norra delen, i övrigt inga synpunkter.

Kommentar:

Röret ligger i gatan norr om fastigheten och planområdet.

E.ON Elnät meddelar den 9 april 2013 följande:

Inom planområdet har E.O N. Elnät en servisledning till byggnad samt strax utanför en högspänningskabel, se bifogad karta.

Kommentar:

Högspänningskabeln ligger i gatan norr om fastigheten och planområdet.

Följande yttranden har inkommit utan synpunkter på planförslaget:

TeliaSonera Skanova Access AB

2013-03-19

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Miljö- och byggförvaltningen: Carina Tenngart Ivarsson och Christina Selin Flink

Carina Tenngart Ivarsson
Stadsarkitekt LAR/MSA