

Miljö- och byggförvaltningen

Peter Hultin
0476-551 54
Peter.hultin@almhult.se

Planbeskrivning

**Detaljplan för
Sånnaböke 1:114, i Älmhult,
Älmhults kommun**



Innehåll

Sammanfattning	4
Inledning.....	4
Uppdrag	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Planprocessen	5
Handlingar	5
Planhandlingar	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan	5
Gällande detaljplaner	6
Förutsättningar	6
Pågående markanvändning (befintlig bebyggelse m.m.)	6
Natur och topografi.....	7
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	7
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	7
Hälsa och säkerhet.....	7
Buller	7
Farligt gods	7
Radon.....	7
Markföroreningar.....	8
Sättning, skredrisk och ras.....	8
Översvämningsrisk	8
Stads- och landskapsbild	8
Offentlig och kommersiell service	8
Gator och trafik.....	8
Teknisk försörjning och ledningar.....	9
Planförslag.....	9
Föreslagen markanvändning.....	9
Planbestämmelser	9
Utnyttjandegrad	9
Parkering.....	9
Teknisk försörjning	10

Vatten och avlopp	10
Avfallshantering	10
El.....	10
Fjärrvärme	10
Elektroniska kommunikationer.....	10
Geotekniska frågor	10
Dagvattenhantering.....	10
Hälsa och säkerhet	10
Buller	10
Farligt gods	10
Konsekvenser	11
Behovsbedömning	11
Ställningstagande.....	11
Miljökonsekvenser för natur och vattenområden	11
Miljökvalitetsnormer för luft	11
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	11
Hälsa och säkerhet	12
Ekonomiska konsekvenser	12
Fastighetskonsekvenser	12
Genomförande	12
Organisatoriska frågor	12
Tidplan för genomförande	12
Ansvarsfördelning	12
Fastighetsfrågor	13
Fastighetsindelning	13
Ekonomiska frågor	13
planekonomi, inlösen och ersättning m.m.	13
Tekniska frågor.....	14
Tekniska utredningar, dokumentation och kontroll m.m.	14
Medverkande	14

Sammanfattning



Orienteringskarta

Inledning

Uppdrag

Miljö- och byggnämnden. Miljö- och byggnämnden beslutade 2016-08-22 § 60 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för det aktuella området samt att skicka ut planförslaget på samråd och även granskning om så behövs.

Planens syfte och huvuddrag

Idag gällande detaljplan , 065-P94/1 (D41), säger att den berörda delen av fastigheten får bebyggas och användas som industripark. På fastigheten finns flera äldre bostadshus och pågående användningen för dessa är just bostad.

All mark, utom på den där byggnaderna ligger är även markerad med så kallad prickmark, vilket innebär att den inte får bebyggas. Detta gör att byggrätten är mycket begränsad.

Syftet med detaljplanen är att ta bort prickmark så att fastigheten får en större byggrätt. Fastighetsägaren vill även köpa till mark mellan fastigheten och järnvägen av kommunen.

Plandata

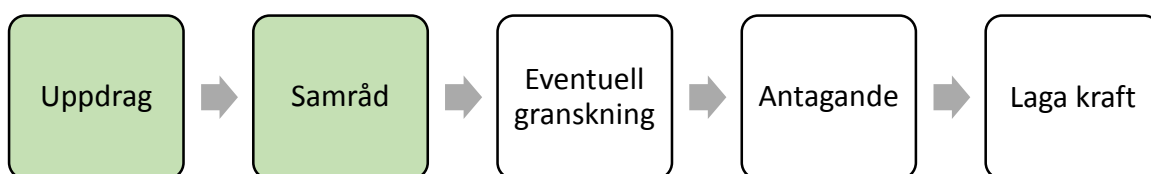
Planområdet består av en del av Sånnaböke 1:114 samt en del av Sånnaböke 1:128. Det ligger i nordöstra delen av Älmhult och gränsar i väster mot Solviksvägen, i öster mot fastigheten Sånnaböke 1:128 och Sånnaböke 1:74, i norr mot solviksvägen och i söder mot fastigheten Sånnaböke 1:316.

Planområdet omfattar 9 352 kvadratmeter. Fastigheten Sånnaböke 1:114 ägs av en privat fastighetsägare och Sånnaböke 1:128 ägs av kommunen.

Planprocessen

Planförslaget handläggs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen.

Detaljplanen är nu i samrådsskede. Syftet med samrådet är att ge möjlighet till insyn och påverkan. Under samrådet ges myndigheter, kommunala förvaltningar, sakägare och andra som berörs av planförslaget möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planförslaget revideras eventuellt. Om de som hördes i samrådet inte aktivt godkänner planförslaget i samrådet ska det även finnas tillgänglig för en granskning under minst två veckor. Under denna tid ges statliga myndigheter, kommunala förvaltningar, sakägare och andra som berörs av planförslaget ytterligare möjlighet att återigen lämna synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs i en granskningsutlåtandet.



Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med behovsbedömning
- Fastigetsförteckning (publiceras inte på internet utan finns att tillgå på Miljö- och byggförvaltningen, på grund av personuppgiftslagen)

Samtliga handlingar finns tillgängliga på miljö- och byggförvaltningen, Älmhults kommun samt på kommunens webbplats: www.almhult.se/detaljplaner under fliken pågående detaljplaner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplanen från 2016 anger utveckling med permanentbebyggelse. Området ligger inom riksintresse för friluftsliv, men är redan bebyggt och väl avgränsat av väg och järnväg.



Utsnitt från gällande översiktsplan från 2016

Gällande detaljplaner

Området är planlagt i detaljplan 065-P94/1 (D41), som industripark samt lokalgata/slänter/natur. Inom det området som är planlagt som industripark är det enbart befintliga byggnader som inte är belagda med prickmark, alltså mark som inte får bebyggas. Byggrätten är därför starkt begränsad. Området för Lokalgata/Slänter/Natur tillkom med anledning av att den planskilda korsningen mellan Södra stambanan och viadukten för Solviksvägen skulle byggas.

Förutsättningar

Pågående markanvändning (befintlig bebyggelse m.m.)

Planområdet används idag för bostadsändamål även om det är planlagt som industripark, detta är en pågående markanvändning och när området planlades för industriverksamhet användes husen som personalbostäder för Möckeln AB. En del av planområdet är även planlagt som Lokalgata/Slänter/Natur.

Natur och topografi

Planområdet utgörs till största del av tomt- och skogsmark och är kuperat. I och med att området är relativt litet och är så starkt avgränsat av väg och järnväg bedöms inte området tillföra några rekreativvärden i området. I omgivningarna finns även större skogspartier med högre rekreativvärden.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts i detta planarbete. Det som framkommit när angränsande områden byggts ut tyder på att de geotekniska förhållandena är godtagbara inom planområdet. Detta måste klargöras mer i detalj vid projektering för nybyggnation.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för sjön Möckeln som är Älmhults dricksvattentäkt och särskilt tillstånd krävs för vissa typer av verksamheter (exempelvis hantering av miljöfarliga kemiska produkter). Vid etablering av verksamhet ska kontakt tas med kommunens miljökontor för avstämning med då gällande föreskrifter för vattenskyddsområdet och om så behövs ska även tillstånd för åtgärder inom vattenskyddsområde sökas.

Södra stambanan som går ca 35meter ifrån planområdet är riksintresse för kommunikation.

Planområdet omfattas av strandskydd. Planområdet är dock redan exploaterat och i övrigt väl avgränsat från Möckeln.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger cirka 35 meter ifrån järnvägen (Södra stambanan) och cirka 2 meter ifrån Solviksvägen.

Farligt gods

Planområdet ligger ca 35 meter ifrån Södra stambanan som är farligt godsled.

Radon

Uranhalten tyder på att planområdet är ett normalriskområde vad gäller radon.



Karta från SGU:s kartvisare som visar uranhalten.

Markföroreningar

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar enligt Länsstyrelsen Kronobergs kartlager med potentiellt förorenade områden. Söder om planområdet ligger fastigheten Sånaböke 1:316 som enligt samma kartlager har en måttlig risk att vara förorenad.

Sättning, skredrisk och ras

Planområdet är i vissa delar redan bebyggt och området runt omkring är också bebyggt. Det finns inga kända risker avseende de geotekniska förutsättningarna i området.

Översvämningsrisk

Större delen av planområdet är höglänt och det finns ingen känd risk för översvämning.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är redan exploaterat i vissa delar. Det finns skog inom planområdet och ett av husen är från omkring sekelskiftet eller äldre.

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell service och tågstation finns i Älmhults centrum, cirka 4 kilometer bort.

Gator och trafik

Det finns utbyggda vägar och gator till området.

Teknisk försörjning och ledningar

Det finns inga kända allmännyttiga ledningar inom planområdet. De ledningar som finns i anslutning till planområdet går utmed Solviksvägen.

Planförslag

Föreslagen markanvändning

Markanvändningen blir i princip densamma som det har varit i tidigare detaljplan 065-P94/1, men ett område som är planlagt som Lokalgata/Slänter/Natur blir planlagt som industrimark. Hela planområdet blir planlagt som icke störande småindustri och icke störande mindre verksamheter istället för industripark. Anledningen till detta är att verksamheterna inte ska få en störande verkan på de bostäder som finns på andra sidan Solviksvägen i väster och norr.

Den del av fastigheten Sånnaböke 1:114 som ligger inom planområdet föreslogs i gällande detaljplan fastighetsregleras till fastigheten Sånnaböke 1:316 som det ligger en industri på. Då detta inte har hänt och fastigheten Sånnaböke 1:114 i dagsläget inte innehåller någon industri i dagsläget bedömer kommunen att användningen icke störande småindustri och icke störande mindre verksamheter är lämpligare än industri.

Planbestämmelser

Utnyttjandegrad

Tidigare detaljplan 065-P94/1 (D41), anger att största delen av planområdet ska vara bortprickat. Tanken med att ta bort prickmarken och ändra användningen är att små icke störande verksamheter ska kunna utvecklas som ett komplement till befintlig bebyggelse på fastigheten. Befintliga byggnader på planområdet har en sammanlagd byggnadsarea av knappt 400 kvadratmeter idag.

Prickmark läggs längs med Solviksvägen för att området fortsättningsvis ska upplevas lummigt och för att ge ett skydd från vägen. Prickmark läggs mot järnvägen i öster för att ge ett skyddsavstånd på mer än 70 meter till järnvägen och för att behålla slänten med vegetation mot järnvägen.

Parkering

Behov av bil- och cykelparkering för olika verksamheter regleras i Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Älmhult. Parkeringsnormen gäller som krav vid bygglovgivning. Vid framtagandet av en ny parkeringsnorm ska tillämpas den senaste.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Sånnaböke 1:114 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten.

EI

Planområdet är anslutet till elnätet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme är inte utbyggt i närheten av planområdet.

Elektroniska kommunikationer

Planområdet är anslutet till telenätet.

Geotekniska frågor

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts i detta planarbete. Det som framkommit när angränsande områden byggts ut tyder på att de geotekniska förhållandena är godtagbara inom planområdet. Detta måste klargöras mer i detalj vid projektering för nybyggnation.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska hanteras inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

I planområdets östra del läggs ett område med egenskapsbestämmelsen att byggnader inte får uppföras. Därmed blir det cirka 70 meter mellan järnvägen och byggrätten. Användningen är icke störande verksamheter och icke störande småindustri. För denna typ av verksamhet finns särskilda föreskrifter från arbetsmiljöverket som arbetsgivaren ska följa.

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 35 meter ifrån järnvägen (Södra stambanan). Själva byggrätten ligger ca 70 meter ifrån spårområdet. Enligt *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen – Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods* av Länsstyrelsen i Skåne kan de flesta markanvändningar förläggas inom detta område med undantag av användning som innefattar många

eller utsatta personer. I områden som ligger 30-70 meter från järnvägen kan användningar godtas där få personer uppehåller sig, exempelvis industri.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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.

Ställningstagande

Utifrån föreliggande planbeskrivning med behovsbedömning anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Således kommer inte någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) att upprättas, utan miljöpåverkan kommer att redovisas inom denna planbeskrivning i enlighet med 4 kap. 33 § första stycket 4, plan- och bygglagen.

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids inte i Älmhults kommun. Planen anses inte medföra så stora mängder ökad trafik att detta påverkas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

De miljökvalitetsnormer som finns för yt- och grundvatten ska beaktas vid planering av ny bebyggelse. Enligt kommunen policy för fordonstvätt är det oacceptabelt att, för egna privatfordon eller för fordon som används i yrkesmässig verksamhet, tvätta med rengöringsmedel eller avfettningsmedel på gata, asfalterad parkeringsyta eller liknande hårdgjord yta, så att avrinning kan ske till dagvattenbrunn, dike, annat ytvatten eller förorena vattentäkt. Beroende på typ av fordon och verksamhet kan det vara acceptabelt ur miljösynpunkt att spola av lera, grus och damm utan att använda rengöringsmedel eller andra bilvårdsprodukter. Fordonet ska stå på mark utan avrinning till dagvattenbrunn, dike, vattendrag, sjö eller dylikt och det får heller inte finnas vattentäkter i närheten som kan påverkas. När det gäller platsen för tvätten är gräsbevuxen mark att föredra som underlag. Grusplan är också godtagbart. För privatfordon kan det vara acceptabelt att tvätta vid enstaka tillfällen med bilschampo eller liknande, dock inte avfettningsmedel, på mark enligt föregående stycke. Enstaka tillfällen innebär ca 4 gånger per år per fastighet.

Status och miljöproblem	
Ekologisk status	Måttlig
Kemisk status	Uppnår ej god
Kemisk status (exklusive kvicksilver)	God
Förurning	Ja God status (enligt uppmätta värden)
Övergödning	Nej
Miljögifter	Ja
Miljögifter (exklusive kvicksilver)	Nej



Hälsa och säkerhet

Användningen av området förmodas inte ge upphov till någon negativ påverkan på hälsa och säkerhet i omkringliggande område.

Ekonomiska konsekvenser

Byggrättens utökande förväntas på lång sikt ge utrymme för mindre verksamheter och mindre företag om sådana skulle vilja etablera sig. Då den pågående markanvändningen bostad redan är planstridig förväntas inte planändringen ha någon påverkan på pågående markanvändning.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen och planläggandet av del av Sånaböke 1:128 medför att den planlagda delen av fastigheten kan tillföras Sånaböke 1:114.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförande tiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartermark.

Fastighetsfrågor

Planområdet består av en del av fastigheten Sånnaböke 1:114 och en del av Sånnaböke 1:128. Ägaren till fastigheten Sånnaböke 1:114 förväntas förvärva den del av Sånnaböke 1:128 som ingår i planområdet. Denna del fastighetsregleras över till Sånnaböke 1:114 i samband med köp. Ansökan om fastighetsreglering sker hos Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsindelning

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelningsbestämmelser.

Nedan redovisas alla fastigheter som ingår i fastighetsförteckningen (inom och utanför planområdet). Redovisningen syftar till att klargöra de frågor som är relaterade till att kunna genomföra detaljplanen, det vill säga att exploatera området.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Sånnaböke 1:114 Sånnaböke 1:128	Byggrätten utökas inom planområdet på både Sånnaböke 1:114 och Sånnaböke 1:128. Fastighetsägaren till fastigheten sånnaböke 1:114 får möjlighet att köpa den i denna detaljplan planlagda delen av Sånnaböke 1:128. Fastighetsägaren till Sånnaböke 1:114 betalar kostnader som uppkommer i samband med fastighetsregleringen	Fastighetsreglering så den i denna detaljplan planlagda delen av Sånnaböke 1:128 överförs till Sånnaböke 1:114.	
Utanför planområdet			
	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte

Ekonomiska frågor

planekonomi, inlösen och ersättning m.m.

Kostnaden för utarbetandet av detaljplanen regleras genom planavtal. Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

Om arkeologiska fynd påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Ingrepp i fornlämning regleras enligt kulturmiljölagen (1988:950) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen.

Tekniska utredningar, dokumentation och kontroll m.m.

Räddningstjänstens insatstid till området överstiger 10 minuter varför utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 m. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Medverkande

Miljö- och byggnämnden

29 november 2016

Henrik Johansson

Stadsarkitekt

Peter Hultin

Planarkitekt