

Detaljplan för Plåtslagaren 6 m.fl.
i Älmhults tätort och kommun

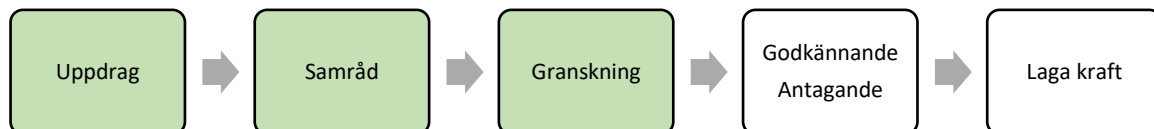
SAMRÅDSREDOGÖRELSE



Planprocessen och hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen för Plåtslagaren 6 mfl. handläggs med standardförfarande och har funnits tillgänglig för samråd under perioden 1 december 2022–13 januari 2023. Under samrådet har planhandlingarna funnits tillgängliga på Älmhults kommuns servicecenter, biblioteket i Älmhult och på kommunens webbplats.

Ett allmänt samrådsmöte hölls den 14 december i kommunhuset i Älmhult, Stortorget 1.



Inkomna synpunkter

Nedan redovisas inkomna skriftliga synpunkter under samrådet, samt kommentarer till dessa.

Yttranden utan synpunkter

Yttranden utan synpunkter på planförslaget har inkommit från:

1. SSAM
2. Trafikverket
3. Region Kronoberg

Yttranden med synpunkter

Yttranden med synpunkter på planförslaget har inkommit från:

Myndigheter (se sida 3-13):

1. Statens geotekniska institut (SGI)
2. Länsstyrelsen Kronoberg
3. Lantmäteriet

Kommunala organ (se sida 14-16):

1. Miljöavdelningen
2. Byggavdelningen

Företag och organisationer (se sida 17-19):

1. Björknerts Klimatteknik AB
2. E.ON
3. Villaägarna
4. Skanova

Privatpersoner:

Inga privatpersoner har inkommit med yttrande under samrådstiden.

Yttranden med synpunkter – från myndigheter

Sammanfattande synpunkter

Planförfattarens kommentarer

Förslag till justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.

1. Lantmäteriet

Detaljplan för Plåtslagaren 6 med flera

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

u-OMRÅDE SAKNAS FÖR LEDNING SOM INTE FÖRSÖRJER KVARTERSMARK

I nordvästra hörnet av planområdet går en befintlig ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar till förmån för Älmhults kommun, 0765-05/22.1. Ett u-område finns utlagt i plankartan, men inte i hela den aktuella ledningsrättens utbredning. På motsvarande vis saknas u-område i den delen av kvartersmarken som är belägen mellan parkområdena i södra delen av planområdet. Där passerar en ledningsrätt för fjärrvärme till förmån för Plåtslagaren 8, 0765-88/47.1.

Utan u-områden kan ledningsdragningarna för allmänna ändamål bli planstridiga om ledningarna inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas bättre i planbeskrivningen (det står på sida 44 att ”*Kostnader som uppkommer i samband med flytt av ledningar vid exploateringen bekostas av kommunen/exploatör.*”, men det behöver förtydligas vilka ledningar som avses. Om inte dessa ledningar ska tas bort är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas innan antagandet av detaljplanen. Det anges också att exploatören ska bekosta utbyggnad av allmän platsmark och

Viktiga frågor där planen måste förbättras

u-område saknas för ledning som inte försörjer kvartersmark
Samtliga ledningsrätter inom planområdet kommer att vara kvar. u-området i planområdets nordvästra del har utökats och omfattar nu hela området. u-område i plankartans södra del mellan parkmarken som tidigare inte fanns med i plankartan är nu tillagd. De ledningar som kan behöva flyttas vid genomförandet av detaljplanen är de ledningar som inte omfattas utav u-område. Planbeskrivningen kompletteras med detta.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i exploateringsavtal.
Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning kring exploateringsavtal. Exploateringsavtal är under framtagande och ytterligare kompletteringar kring beskrivningen om exploateringsavtalet i planbeskrivningen kommer att göras inför antagandet av detaljplanen.

Planbeskrivningen har kompletterat med följande sedan samrådet:

- *Kostnader och intäkter för kommunen*
- *Vad exploatören ska bekosta*
- *Förtydligande kring ansvarsfördelning*

tekniska anläggningar som krävs för planens genomförande.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploitören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploitören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploitören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- Om det finns flera exploitörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](http://lantmateriet.se)

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

REDOVISNING AV BEFINTLIGA RÄTTIGHETER SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

GRANSKNINGSHANDLING - DP för Plåtslagaren 6 m.fl.

- *Att exploateringsavtalet kommer att grundas på ett gestaltungsprogram av allmänna platser som tas fram i samverkan med exploitör*
- *Exploateringsavtalet kommer att syras av kommunens riktlinjer för mark- och exploatering*

Följande kommer att kompletteras inför antagandet:

- *Vilka området som avses för upplåtelse eller överlåtelse*
- *Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med exploateringsavtal*

Redovisning av befintliga ledningsrätter samt hur dessa påverkas.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om de påverkade ledningsrätterna och servituten samt hur de påverkas av planens genomförande.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta

Kvartersnamnet Lukas har lagts till i plankartan (kompletteras inför uppdatering av grundkartan vid granskning).

Byggnadshöjd bör helst inte användas *Byggnadshöjd används som höjdbestämmelse i detaljplanen eftersom bestämmelsen möjliggör stor flexibilitet när det kommer till utformning av bebyggelsen. Bebyggelsen planeras i ett område som inte bedöms som känsligt och behöver inte någon större exakthet när det gäller bestämmelsen kring bebyggelsen höjd och utformning. Bestämmelsen används även för att säkerställa rätt antal våningar enligt planens intentioner som även påverkar exempelvis parkeringstalen.*

Inom planområdet finns följande ledningsrätter, vilket även noterats tidigare i yttrandet:
aktnr 0765-88/47.1, avseende fjärrvärme till förmån för Plåtslagaren 8
aktnr 0765-05/22.1, avseende vatten och avlopp till förmån för Älmhults kommun

Dessutom finns, enligt planbeskrivningen, ett avtalsservitut inom Eldaren 3.
Dels saknas redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen och dels saknas en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Detta behöver åtgärdas.

Delar av planen som bör förbättras

PLANKARTA

Kvartersnamnet "Lukas" saknas i plankartan. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas korrekt för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. [Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.](#)

FASTIGHETSGRÄNSER SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET M.M.

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Plåtslagaren 4 och 5, mot Älmhult 3:1. Gränserna är inmätta vid tomtmätningar år 1966 och har enligt den digitala registerkartan inte särskilt bra noggrannhet. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risker med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en

Fastighetsgränser som gränsar till planområdet m.m.

Nya inmätningar av fastighetsgränser kommer att göras inför granskningen av detaljplanen.

Ansvar om ansökan om kostnader för fastighetsbildning

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om vem som bekostar lantmåteriåtgärder.

Tomt eller fastighetsgräns

Begreppet "tomt" ersätts med "fastighet" i planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Strandskydd

En anlagd damm för dagvattenhantering finns strax sydost om planområdet. Älmhults kommun bedömer att dammen saknar strandskydd med hänvisning till Regeringens utredning om översyn av strandskyddet (SOU 2020:78) som anger att dagvattendammar inte bör omfattas av strandskydd enligt gällande rättspraxis. Detta kompletteras i planbeskrivningen.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Detaljplanen är handlagd med plan- och bygglagen (2010:900), planbeskrivningen kompletteras med detta.

Ledningar

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om vilka typer av allmänna ledningar som finns i u-områdena samt vilka som ansvarar för dessa.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planbeskrivningen uppdateras så att begreppen "huvudman" och

remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Gränsen mellan kvartersmark och allmän plats, mellan Plåtslagaren 4 och 6 samt Älmhult 3:1, berörs på samma vis.

”huvudmannaskap” endast används där det angår allmän platsmark.

Planekonomi

Kommentar noteras.

I denna typ av fall handlar det om att gränserna är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt [HMK Handbok Digital Grundkarta 2021](#) avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i [Lantmäteriets informationsblad via denna länk](#).

När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBILDNING

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar de lantmäteriatgärder (bildande av ledningsrätt och eventuellt officialservitut) som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

TOMT- ELLER FASTIGHETSGRÄNS

I planbeskrivning används (sida 25-26) relateras till begreppet tomtgräns. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är *”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål”* (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon

betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighetsgräns är därför att föredra i detta fall. Se gärna [en film från Boverket ang. begreppen tomt och fastighet](#).

STRANDSKYDD

Strax sydost om planområdet (inom 100 meter från kvarteretsmark) finns vad som ser ut att vara en damm. Om det är fallet kan denna omnämnas under rubriken i planbeskrivningen, i likhet med diket, för att vara konsekvent. Om vattenspegeln istället utgör något som omfattas av strandskydd behöver detta upphävas.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

LEDNINGAR

Det redovisas ej vilka typer av allmänna ledningar som ska gå inom angivet u-område och vilken/vilka ledningshavare som ska ansvara för dessa ledningar.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Med begreppet huvudmannaskap i en detaljplan avses normalt sett vem som är ansvarig för de allmänna platserna. I 1 kap. 4 § PBL definieras allmän plats som gata, väg, park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Det är bra om begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar beskrivs med andra termer än huvudmannaskap för att undvika otydlighet och risk för sammanblandning. Andra ansvarsfrågor (till exempel vem som har hand om VA och elförsörjning) bör i stället beskrivas med andra beteckningar.

PLANEKONOMI

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

2. Statens geotekniska institut [SGI]

Synpunkter

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av bostäder, centrumändamål, handel, kontor och verksamheter. Planområdet är plant och det ytliga jordlagret består enligt SGU:s jordartskarta framför allt av morän samt torv i den sydöstra delen av planområdet. Enligt genomförd geoteknisk utredning [3, 4] utgörs jordlagerföljden av fyllning (sand, grus, torv och humusjord) som underlagras av friktionsjord (sand, silt eller sandmorän). Ingen stabilitetsutredning har genomförts eftersom marken är plan. I planområdets sydöstra hörn finns en mindre damm.

Råd i fortsatt arbete

Geoteknisk utredning Delar av planområdet ingår inte i undersökningen, vilket behöver kompletteras till granskningsskedet. Det gäller framför allt stabiliteten i planområdets sydöstra del där plangränsen angränsar en mindre damm. Detta är av särskild vikt med anledning av att fyllningsmaterialet underlagras av silt.

Sammanfattning Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

En kompletterande geoteknisk undersökning har tagits fram för fastigheterna Eldaren 3 och Plåtslagaren 5 inför granskningen. Orsaken till att de fastigheterna inte inkluderades i den tidigare geotekniska undersökningen är att dessa fastigheter inte tidigare ingick i planområdet utan har nyligen tillkommit.

Gällande den geotekniska undersökningen för Eldaren 3 behöver ett avstånd på 5 meter från dagvattendammens släntrösk tillämpas, där större tillskottslaster inte får utföras. Detta regleras med prickmark i detaljplanen. På delar av fastigheten har utskiftning av organiskt material förekommit som sedan har återfyllts med friktionsmaterial. Eftersom återfyllningen är bristfälligt genomförd behöver fyllning schaktas bort och därefter genomföras med AMA anläggning 20 innan grundläggning. Även detta regleras i detaljplanen med planbestämmelse b5 ”organiskt material ska tas bort och terrasseringen ska åtgärdas om inte grundläggningsmetoden fördelar lasterna direkt till underliggande friktionsjordar eller berg. Gäller inte enklare/ lättare byggnader”.

För den geotekniska undersökningen för Plåtslagaren 5 visar på liknande resultat som Plåtslagaren 6, se planbeskrivningen.

3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet och miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Överprövningsgrundande frågor

Enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (MB)

Kommunen anger att dagvattnet kommer att tas omhand lokalt och renas och fördröjas genom diken. Det anges också att planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Kommunens bedömning är att recipienten inte kommer påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas om allt dagvatten kommer ledas till diken eller om en del vatten kommer att ledas direkt till dagvattennätet, samt om det kommer ske någon särskild rening av dagvattnet från parkeringsplatserna.

Länsstyrelsen informerar om att grundvattensänkning är en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § MB

Hälsa och säkerhet

Översvämning/klimatanpassning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att det inte finns någon risk för ras, skred eller översvämning kopplat till höga flöden inom området.

Det framgår dock inte om en klimatfaktor har använts för att anpassa skyfallskarteringen till ett framtida klimat (klimatanpassat 100-årsregn). Länsstyrelsen upplyser om att en klimatfaktor på

Överprövningsgrundande frågor
Älmhults kommuns bedömning är att dagvattenhanteringen i området kommer avsevärt att förbättras i samband med att området omvandlas från verksamhetsområde till grönt bostadsområde. I dagsläget består planområdet av i stort sett enbart hårdgjorda ytor, vilket kommer att minska i samband med omvandlingen i förmån för genomsläppliga grönytor. Detaljplanen säkerställer att delar av dagvattnet kommer att kunna infiltreras direkt på de delar av kvarterensmarken som blir genomsläpplig. Detta genom en planbestämmelse som reglerar att fastighetsytan endast får hårdgöras som mest till 75 %. Resterande del av dagvattnet kommer att fördröjas och fördröjas på allmän platsmark planlagd som NATUR. Dagvattnet kommer att renas i ett befintligt dike på mark planlagd som natur. Detaljplanen säkerställer att diken för dagvattenrening ska finnas med planbestämmelse. Syftet med diken är att miljökvalitetsnormerna för vatten i Möckeln inte ska påverkas negativt. Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration med tillhörande beskrivning om dagvattnets flödesväg till recipient som påvisar att dagvattnet passerar minst en ytterligare dagvattendamm för rening och fördröjning innan det når recipient.

Älmhults kommun uppskattar att vid omvandling av verksamhetsmarken till bostadsområde kommer endast mindre

minst 1,2 bör användas för att ta hänsyn till ett förändrat klimat med mer nederbörd. Om klimatfaktor inte har använts i beräkningarna, kan det innebära högre framtida flöden.

Utifrån redovisningen av höjder i området ligger den östra delen av planområdet lägre och där kommer troligtvis åtgärder behöva göras. Det är positivt att det befintliga diket kan användas för dagvattenhantering i planområdets östra del. Vid behov bör områdets höjder regleras i detaljplanen.

Geotekniska frågor

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI) enligt nedan. SGI:s yttrande skickas i sin helhet med som bilaga.

”Delar av planområdet ingår inte i undersökningen, vilket behöver kompletteras till granskningskedet. Det gäller framförallt stabiliteten i planområdets sydöstra del där plangränsen angränsar en mindre damm. Detta är av särskild vikt med anledning av att fyllningsmaterialet underlagras av silt. Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.”

Länsstyrelsen anser att förtydliganden ska göras i enlighet med SGI:s synpunkter.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken (MB)

Länsstyrelsen anser att det är bra att komplettering av ytterligare miljöteknisk undersökning görs under planprocessen och inväntar resultaten för att kunna göra en bedömning.

Fortsatt provtagning och eventuella åtgärder vad gäller föroreningar bör diskuteras i dialog med tillsynsmyndigheten, Miljö- och byggnämnden i Älmhults kommun.

Buller

Enligt planbeskrivningen kommer bullerutredningen kompletteras med mätningar, modelleringar och slutsatser angående

ytor för parkeringar att anläggas mellan bostadsbebyggelsen, se illustration på sidan 34. Mängden föroreningar i dagvatten från de mindre parkeringsytor bedöms inte innehålla en så pass hög mängd föroreningar att särskilda åtgärder behöver vidtas för rening av detta dagvatten.

Enligt Boverkets byggregler ska oljeavskiljare installeras eller annan behandling ske av spillvatten som kan innehålla mer än obetydliga mängder av skadliga ämnen. Utformningen ska säkerställa att det avskilda inte kan släppas ut okontrollerat eller oavsiktligt. Avskiljare bör anordnas om dagvattnet kan innehålla mer än obetydliga mängder petroleumprodukter, slam eller fasta partiklar¹.

Enligt Boverkets byggregler görs en prövning om oljeavskiljare krävs för rening av planområdets dagvatten vid bygglovet innan startbesked ges.

Planbeskrivningen kompletteras med en ansökan om att vattenverksamhet ska göras vid grundvattensänkning.

Hälsa och säkerhet

*Översvämning/ klimatanpassning
En klimatfaktor på 1,3 har använts i skyfallskarteringen.*

Planbeskrivningen kompletteras med detta. I plankartan finns det även en planbestämmelse (b₂) som reglerar att färdig golvhöjd för nya byggnader ska vara lägst 142,6 m.ö.h för att motverka översvämning vid lågpunkter vid skyfall. En analys av reträttvägar har även gjorts.

Geotekniska frågor

En kompletterande geoteknisk undersökning kommer har tagits fram

¹ [Oljeavskiljare Fakta 91-620-8283-3 \(naturvardsverket.se\)](https://naturvardsverket.se)

industribuller från fjärrvärmeverket. Planförslaget ska sedan kompletteras med bestämmelser efter de rekommendationer som bullerutredningarna ger inför granskning.

Länsstyrelsen anser att bullernivåer för de olika våningsplanerna ska redovisas. Maximala ljudnivåer kan vara högre på våningsplan som ligger högre upp än 2 meter över marknivå.

Länsstyrelsen anser också att planförslaget ska utgå ifrån gällande miljötillstånd för befintliga verksamheter.

Vad gäller industribuller från närliggande verksamheter har Äskya avfallsanläggning i sitt miljötillstånd villkor på att buller från verksamheten ska begränsas så att det inte ger upphov till högre ljudnivå utomhus vid befintliga bostäder än:

Ekvivalent Momentant
Vardag kl. 07-18 50 dB(A) -
Nattetid kl. 22-07 40 dB(A) 55 dB(A)
Övrig tid 50 dB(A) –

Det vill säga att Äskya avfallsanläggning har andra bullervillkor än vad som redovisats i bullerutredningen, där det jämförs med Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2). Även gränsen för natt är längre, det vill säga till kl. 07 istället för till kl. 06. I buller-utbredningskartorna uppmäts värden högre än de 40 dBA som miljötillståndet tillåter nattetid.

Även Älmhults fjärrvärmeverk har i sitt miljötillstånd villkor för buller. Buller från verksamheten får inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostäder än följande gränsvärden:

Dagtid kl. 07-18 50 dB(A)
Kvällstid kl. 18-22 samt sön- och helgdagar
kl. 07-18 45 dB(A)
Nattetid kl. 22-07 40 dB(A)

Nattetid gäller dessutom att momentanvärden får uppgå till högst 55 dBA vid bostäder.

för fastigheterna Eldaren 3 och 5 inför granskningen. Orsaken till att de fastigheterna inte inkluderades i den tidigare geotekniska undersökningen är att dessa fastigheter inte tidigare ingick i planområdet utan har nyligen tillkommit.

Gällande den geotekniska undersökningen för Eldaren 3 behöver ett avstånd på 5 meter från dagvattendammens släntrönn tillämpas, där större tillskottslaster inte får utföras. Detta regleras med prickmark i detaljplanen. På delar av fastigheten har utskiftning av organiskt material förekommit som sedan har återfyllts med friktionsmaterial. Eftersom återfyllningen är bristfälligt genomförd behöver all fyllning schaktas bort och därefter genomföras med AMA anläggning 20 innan grundläggning. Även detta regleras i detaljplanen med planbestämmelse (b5) om att organiskt material ska tas bort och terrasseringen ska åtgärdas om inte grundläggningsmetoden fördelar lasterna direkt till underliggande friktionsjordar eller berg. Gäller inte enklare/ lättare byggnader.

För den geotekniska undersökningen för Plåtslagaren 5 visar på liknande resultat som i utredningen för Plåtslagaren 6, se planbeskrivningen.

Förorenade områden
En miljöteknisk undersökning har tagits fram för de tillkomna fastigheterna Plåtslagaren 5 och Eldaren 3. Slutsatsen från båda undersökningar är att markförhållandena inom fastigheterna inte bedöms utgöra någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Buller

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att samråd sker specifikt med både Älmhults fjärrvärmeverk och Åskya avfallsanläggning särskilt med anledning av bullerfrågan. Detaljplanen bör inte riskera bolagens villkor samt också möjlighet till att utöka sin verksamhet (inom ramen för sitt gällande miljötillstånd).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 5 kap. 11 a § PBL och 6 kap. 11 och 12 §§ MB.

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Rådgivning om allmänna intressen

Enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Det föreslagna området finns redovisat som ”utvecklade användning” i kommunens gällande översiktsplan, antagen år 2016.

Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplaner inom området är 07-ÄLS-577, 0765-P01/5, 0765-P11/6 samt 07-ÄLS-358.

Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

Krav/anspråk enligt annan lagstiftning

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen (KML)

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt kulturmiljöregistret. Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap. 11 §) krävs inte, men om fornlämningar påträffas i samband med schaktning och liknande ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

En kompletterande bullerutredning har gjorts avseende föreslagen bebyggelse med föreslagna våningsplan. Bullerutredningen har kompletterats med mätningar och beräkningar för industribuller från fjärrvärmeverket och Åskya avfallsanläggning. Beräkningarna är gjorda efter ett worst case scenario som innebär att fjärrvärmeverket är full drift samtidigt samt att sluttäckning sker på avfallsanläggningen. Vid detta scenario överskrider bullerriktvärdena för zon A för bebyggelsen i norra Plåtslagaren 6. Bebyggelsen hamnar därför här i zon B som innebär att hälften av bostadsrummen måste ha tillgång till ljuddämpad sida. Detta regleras i detaljplanen med planbestämmelse. I den nordligaste delen av Plåtslagaren 6 överskrider riktvärdena för både zon A och zon B. Därför tillåts inte användningen bostäder i denna del.

Älmhults kommun har haft dialoger med SSAM gällande avfallsanläggningens bullerpåverkan på planförslaget. SSAM har nyligen själva låtit Sweco ta fram en bullerutredning kring hur den mest närliggande bostadsbebyggelsen påverkas av bullret. Utredningen har utgått från en konservativ bedömning där anläggningen är i full drift. Enligt SSAM har den aldrig drift i denna omfattning. Utifrån ett worst casescenario överskrider bullerriktvärdena vid fasad för den mest närliggande bostadsbebyggelsen utifrån Naturvårdsverket riktvärden för industri- och verksamhetsbuller vid fasad. SSAM kommer dessutom att flytta en del av verksamheterna vilket kommer generera att bullerriktvärdena kommer att uppnås med god marginal. Detta kommer att genomföras under det andra kvartalet 2023. Beräkningarna har gjorts vid

bostadsbebyggelse som ligger precis intill avfallsanläggningen samt bostadsområdet Gemön som ligger på ett avstånd på 500 meter. Föreslaget planområde ligger 700 meter från Äskya avfallsanläggning.

Övriga kommentarer noteras.

Sammanfattande synpunkter

Planförfattarens kommentarer

Förslag till justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.

1. Miljöavdelningen

Miljöavdelningen ser positivt på att man har undersökt eventuella markföroreningar inom detaljplanen, och kommer att fortsätta utreda frågan längre fram i planprogrammet. Planerad markanvändning ska vara lämplig utifrån resultat av markundersökningar med avseende på eventuella föroreningar.

Miljöavdelningen ser positivt på att man har utrett buller inom området, och kommer att fortsätta utreda frågan längre fram i planprogrammet.

Kommentarer noteras.

2. Byggavdelningen

Planbeskrivning

På sida 20 och 23 anges det att kompletterande radonundersökningar rekommenderas. Observera att utredningar som krävs för att säkerställa markens lämplighet måste ha genomförts innan detaljplanen antas och att det i en detaljplan inte får finnas krav på att utredningar ska göras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

På sida 20 anges att ytterligare miljötekniska provtagningar bör utföras för att få mer information om eventuell föroreningsituation samt för underlag om klassificering av förorenade massor och andra överskottsmassor. Observera att utredningar som krävs för att säkerställa markens lämplighet måste ha genomförts innan detaljplanen antas och att det i en detaljplan inte får finnas krav på att utredningar ska göras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

På sida 31 anges att gällande parkeringsnorm för Älmhults kommun ska tillämpas vid bygglovsbeslut. Denna mening bör ändras till ”gällande parkeringsnorm för Älmhults kommun

Tillräckliga utredningar har gjorts avseende markens lämplighet att bebyggas. De kompletteringar som behövs kan göras först när vi känner till bebyggelsens tekniska egenskaper.

Kompletterande miljötekniska undersökningar har gjorts för de nyligen tillkomna fastigheterna Plåtslagaren 5 och Eldaren 3. Ytterligare miljötekniska undersökningar bedöms inte behöva göras.

Vi har bytt ut ”ska” till ”är vägledande” under rubriken parkering.

Vi har gjort bedömningen att det inte längre finns ett behov av att anlägga dagvattendammar på parkmark i södra delen av planområdet där det finns skyddsvärda träd.

är vägledande vid bygglovsprövning”. Detta eftersom parkeringsnormen endast är en policy vilket inte är bindande och bestämmelserna i plan- och bygglagen ska tillämpas vid prövning av lov.

Sida 32 och 46 gällande dagvatten. Att anlägga dessa dagvattenlösningar på parkmark där befintliga träd ska skyddas kan innebära risk för att de skyddsvärda träden skadas. Exempel på detta är skador på rotsystemet vid anläggningstillfället.

Sida 45 under rubriken brand. Brandvattenförsörjning ska vara säkerställd i samband med startbesked, inte anmälan.

Plankarta

På mark planlagd som park bör det inte finnas någon infiltration då det finns risk för skador på träd som man enligt planbeskrivningen vill skydda. Eftersom dagvattenutredning inte har gjorts går det inte heller att uttala sig om infiltrationen är nödvändig på denna plats.

Bestämmelsen dike₁ kan också bidra till att skyddsvärda träd skadas. Se punkt ovan.

Planerna på park med skyddade träd samt dagvattenlösningar bör utredas vidare då det i nuläget är oklart vad som gäller, vilka bestämmelser som krävs och syftet med bestämmelserna.

Om byggavdelningen ska kunna hantera bestämmelser som gäller exploateringsgrad inom egenskapsområde krävs att byggavdelningen får tillgång till digitala mätverktyg och att detaljplanerna finns tillgängliga i format som dessa digitala mätverktyg tillåter. Denna uppgift bör även enkelt kunna utläsas av de personer som planerar att bygga på marken som detaljplanen reglerar.

Bestämmelsen b₅ anger att grundläggning ska vara radonskyddad. Planen bör förtydligas med vad som anses utgöra en radonskyddad grundläggning. Annars är bestämmelsen otydlig och det finns utrymme för tolkning.

Vi har bytt ut ordet ”anmälan” till ”startbesked” under rubriken brand i planbeskrivningen.

En trädinventering har gjorts över den allmänna platsmarken som visar på att särskilt skyddsvärda träd finns. Dessa träd kommer att skyddas med en planbestämmelse som anger att trädet endast får fällas om det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk eller för åtkomst av ledningsrätt. Vi bedömer att det redovisas tydligt i plankartan över vilka träd som skyddet omfattar. Planbeskrivningen har även kompletterats med en illustration över vilka träd som kommer att skyddas i detaljplanen, se sidan 41.

Exploateringsgraden regleras i procent för att göra det möjligt att stycka av fastigheten till mindre fastigheter. Att reglera exploateringsgraden i area kan begränsa denna möjlighet och göra detaljplanen mindre flexibel. Enligt plan- och bygglagen 12 kap 7§ är det byggnadsnämnden ansvar att ha den kompetens för er myndighetsutövning och de arbetsuppgifter som ingår ert ansvarsområde. Plan- och bygglagen anger även i 12 kap 4§ att det är byggnadsnämndens uppgift att tillhandahålla nybyggnadskarta vid bygglovsprövning. Vi har möjlighet att bli behjälpliga i att leverera planbestämmelserna i dwg-, dwx- och shapeformat. För denna detaljplan är det endast plankartan i papperskopia kommer bli juridiskt bindande. Plan- och byggförordningen, [PBF] är det endast detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021 där den digitala kartan med planbestämmelser som blir juridiskt bindande. Denna detaljplan påbörjades hösten 2020, då kommunstyrelsen gav positivt planbesked och planuppdrag för detaljplanen.

I Boverkets byggregler, 6:923 finns det specificerat om vad som menas med radonskyddad grundläggning. Exempelvis kan det innebära täta genomföringar mot mark eller att ändra tryckförhållandena i byggnaden. Planbeskrivningen kompletteras med detta.

Sammanfattande synpunkter

1. Björknerts Klimatteknik AB

Vi är hyresgäster i en av Älmhults bostäders fastigheter på Plåtslagaren 6 och vi har nu fått information om att vi har möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan för området (vi fick ingen kallelse till samrådsmötet)

Vår uppfattning är att kommunen måste skjuta beslutet på framtiden då det inte finns några alternativa lokaler för den typ av verksamhet vi bedriver. Vi vet också att det gäller flera av hyresgästerna i området. Som vi också uppfattat det är det inte för närvarande någon brist på bostadslägenheter och flera områden är planerade för bostadsändamål. Däremot är det brist på lokaler för industriändamål, vilket även gäller för tillgång till verksamhetsmark.

Industrihotellet på Plåtslagaren har varit en fantastisk fin tillgång för näringslivet i Älmhult och många av våra större företag har startat sin verksamhet i industrihotellet, exempelvis Elme Spreader, KimSafe med flera.

Vårt förslag är att kommunen eller någon privat aktör först uppför ett industrihotell med möjlighet för nuvarande hyresgäster att flytta till, innan detaljplanen ändras. Då ger Ni nuvarande hyresgäster en möjlighet att hitta andra lokaler utan för stora störningar i företagets verksamhet

Planförfattarens kommentarer

Förslag till justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.

Samrådet och samrådsmötet kungjordes i Smålandsposten (2022-01-12) och Smålänningen (2022-01-12).

Enligt kommunens översiktsplan är området för planområdet utpekat för utvecklad användning (exempelvis omfattande förtätning). Planförslaget bedöms därför som förenligt med översiktsplanen. Vidare beskrivs det att området kring Norra Torngatan på lång sikt ska omvandlas till blandad bebyggelse som inte stör bostadsändamål. I översiktsplanen beskrivs det även att verksamheter och industri succesivt ska koncentreras till Älmhults södra delar. Bland annat tar kommunen just nu fram en detaljplan för Froafälle 12:1 där det planläggs för ett stort område för industri- och verksamhetsmark.

Detaljplanen är flexibelt utformad och kommer att fortsätta att tillåta bland annat verksamheter (Z).

Älmhults kommun har en befolkningstillväxt på 1 procent årligen vilket gör att det finns ett stort behov av att bygga nya bostäder men självfallet även lokaler för verksamheter och industri. Planområdets läge bedöms som lämpligt för bostadsbebyggelse med dess läge mellan Älmhults centrum och handelsområdet samtidigt som kommunen bedömer att det finns ett behov av ett tillskott av nyare bebyggelse i Haganäs.

2. Villaägarna Kronoberg

Villaägarna Kronoberg har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerad detaljplan och framhåller i yttrande följande:

Planen avviker inte från översiktsplanen och är omgivet dels av villaområden, dels flerbostadshusområden och verksamheter och ligger centralt exempelvis 900 meter från järnvägsstation och busshållplatser finns i närheten.

Det planeras för 200-250 bostäder inom planområdet och dessa kommer att få varierande höjd och passa in med omgivande befintliga bostadsområden vilket är positivt.

En utbyggnad av bostäder inom planområdet leder till ett effektivt nyttjande av resurser då det redan finns utbyggd infrastruktur och service. I anslutning till planområdet finns således elledningar, fjärrvärme, vatten, avlopp och fiber. Visst buller förekommer från Källargatan och Torngatan samt industribuller från Åskya avfallsanläggning och fjärrvärmeverket. Viktigt att planen utformas så att det blir säkert att vistas och bo inom området med hänsyn till de risker som finns kopplade till värmeverket och att en bullerutredning från bl.a. fjärrvärmeverket görs innan granskningsförfarandet.

Med dessa synpunkter tillstryks detaljplaneförslaget.

Älmhults kommun har låtit Sweco ta fram en riskutredning för planområdet med anledning av det intilliggande fjärrvärmeverket. Resultatet från utredningen visar att risknivåerna är låga och bedöms som acceptabla. Utredningen rekommenderar att åtgärder som minskar risken ytterligare bör vidtas. Dessa åtgärder har reglerats i detaljplanen som egenskapsbestämmelser:

- *Centralstyrda friskluftsintag ska placeras på tak eller sida som vetter bort från fjärrvärmeverket*
- *Byggnad ska gå att utrymma åt sida som vetter från fjärrvärmeverket*

Området bedöms därför som säkert att bo och vistas i. Även en kompletterande bullerutredning kommer tagits fram där bullerpåverkan från fjärrvärmeverket kommer inkluderas samt de tillkommande fastigheterna Eldaren 3 samt Plåtslagaren 4 och 5. SSAM har även tagit fram en egen bullerutredning kring hur de närliggande bostäderna påverkas av buller från avfallsanläggningen.

Övriga kommentarer noteras.

3. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Exploatören kommer att bekosta eventuell flytt av ledningar, vilket kompletteras i planbeskrivningen under avsnittet genomförande. Övriga kommentarer noteras.

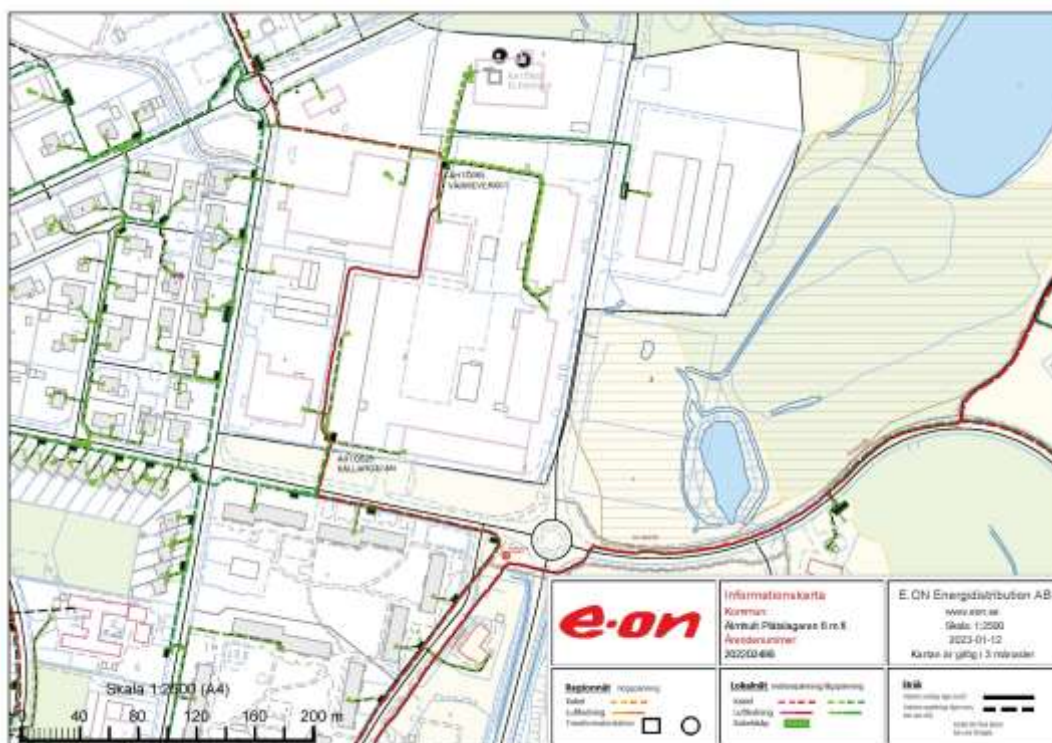
Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telianatforvaltning@teliacompany.com

4. E.ON

Avtalet gäller för nätstationen Värmeverket ÄHTÖ065 med tillhörande kablar, se inklippt bild. För vår markkabel vill vi ha ett 4 meter brett u-område med ledningsstråket i mitten. Och för vår transformatorstation vill vi ha ett 6x6 meter E1-område med planbestämmelser som ”transformatorstation”. Området ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

I plankartan har vi planlagt ett område kring transformatorstationen som teknisk anläggning, transformatorstation samt ett u-område runt er markkabel. Prickmark planläggs även runt transformatorstationen. I planbeskrivningen kompletteras på sidan 60 under rubriken servitut om att området runt servitutet ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll samt att det ska vara möjligt att ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.



Kommunledningsförvaltningen
Juli 2023

Lovisa Thorneman
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

Peter Hultin
Planarkitekt