

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

SAMMANFATTNING AV PLANBESKRIVNING



Notera att detta endast är en sammanfattning av planbeskrivningen. För den fullständiga planbeskrivningen med tillhörande undersökning av betydande miljöpåverkan se Planbeskrivning inkl. undersökning (2023-06-13).

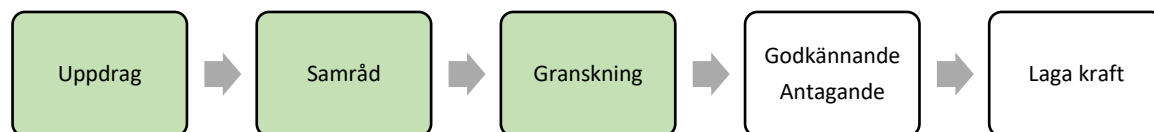
VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Det finns olika typer av planer, strategier och policys som styr mark- och vattenanvändningen i en kommun. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar mark- och vattenområde inom ett geografiskt avgränsat område inom kommunen, ett så kallat planområde. När en detaljplan tas fram prövas markens lämplighet utifrån förslagen markanvändning (planförslaget) utifrån bland annat plan- och bygglagen och kommunens översiktsplan. Exempel på vad en detaljplan kan reglera är hur högt man får bygga, var inom planområdet man får bygga och hur mycket. I detaljplanen regleras det även vilken användning som får tillåtas där som exempelvis bostäder, handel, skola eller industri. Därigenom bestäms det vilka delar som ska bestå av allmänna platser (parker, gator torg etc.) samt kvartermark (bostäder, kontor, skolor etc.). Allmänna intressen vägs mot enskilda intressen för att få en god helhetslösning och planen ligger sedan som grund om till exempel bygglov. Till samtliga detaljplaner finns det alltid en plankarta med en tillhörande planbeskrivning.

PLANPROCESSEN

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för Plåtslagaren 6 m.fl. handläggs med standardförfarande och ska antas av kommunstyrelsen. Förslaget finns nu tillgängligt för samråd.



Politiska beslut

Följande politiska beslut har fattats gällande *detaljplanen för Plåtslagaren 6 m.fl.*:

- Kommunstyrelsen beslutade 6 oktober 2020 § 210 att ge ett positivt planbesked för Plåtslagaren 6, Älmhult, Älmhults kommun.
- Kommunstyrelsen beslutade 6 oktober 2020 § 210 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Plåtslagaren 6 m.fl, Älmhult, Älmhults kommun.
- Kommunstyrelsen beslutade 6 oktober 2020 § 210 att framtagandet av detaljplanen ska bekostas av den sökande och ett planavtal ska upprättas, enligt 12 kap 9 § Plan- och bygglagen (SFS:900).
- Kommunstyrelsen beslutade 2022-10-25 §182 att genomförandet av detaljplanen Plåtslagaren 6 m.fl., Älmhult, Älmhults kommun, inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap 7 § Miljöbalken. Ingen miljöbedömning görs och ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.
- Kommunstyrelsen gav 2022-10-25 § 182 kommunledningsförvaltningen i uppdrag att samråda förslag till detaljplan för Plåtslagaren 6 m.fl., Älmhult, Älmhults kommun enligt 5 kap 11 § Plan- och bygglagen (SFS:900).

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta, 2023-09-04
- Planbeskrivning inkl. undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-07-21
- Planbeskrivning sammanfattning, 2023-07-21
- Samrådsredogörelse, 2023-07-21
- Fastighetsförteckning, 2023-08-23 (finns tillgänglig på kommunen)

Utredningar

- Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, utförd av Sweco Environment AB, daterad 2018-06-19.
- Skyfallskartering Älmhult, utförd DHI, daterad maj 2019.
- Miljöteknisk markundersökning Plåtslagaren 6, Älmhults kommun, utförd av Tyréns daterad 2020-05-08.
- Riskutredning Plåtslagaren 6, Älmhult, utförd av SWECO daterad 2022-05-13.
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport) /geoteknik Plåtslagaren 6, Älmhult, utförd av Tyréns daterad 2022-05-30.
- Planeringsunderlag /geoteknik Plåtslagaren 6, Älmhult, utförd av Tyréns daterad 2022-05-30.
- Parkeringsutredning plåtslagaren 6, utförd av Ramboll, daterad 2022-03-14
- Geotekniskt utlåtande, Detaljplan kv. Plåtslagaren 5, Älmhult utförd av Sweco, daterad 2023-02-23.
- PM miljöteknisk markundersökning, Eldaren 3, Älmhults kommun Sweco daterad 2023-01-11
- PM miljöteknisk markundersökning, Plåtslagaren 5, Älmhults kommun, utförd av Sweco daterad 2023-01-18.
- Bullerutredning inför detaljplan i Plåtslagaren, Älmhults kommun, utförd av Efterklang, daterad 2023-05-16.
- Geotekniskt utlåtande, Detaljplan kv. Eldaren 3, Älmhult, utförd av Sweco daterad 2023-05-25.

Planhandlingarna finns tillgängliga i kommunens reception och på kommunens webbplats: www.almhult.se/detaljplaner under fliken pågående detaljplaner.

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är huvudsakligen att möjliggöra för bostäder men även för centrumändamål, handel, kontor och verksamheter samt att skapa attraktiva boendemiljöer.

Var ligger planområdet?

Planområdet är beläget i Älmhults tätort cirka 600 meter nordost från Älmhults centrum. I planområdet ingår fastigheterna Plåtslagaren 5 och 6, Eldaren 3 samt delar av de kommunala fastigheterna Älmhult 20:1 och Älmhult 3:1.

Planområdet begränsas i väster av Baldersgatan, i norr av fastigheterna Plåtslagaren 4, Plåtslagaren 7 och Plåtslagaren 8 (fjärrvärmeverk), i öster av fastigheterna Eldaren 1 och 2 och i söder av fastigheten Markus 3.

Planområdets areal är cirka 6 hektar.

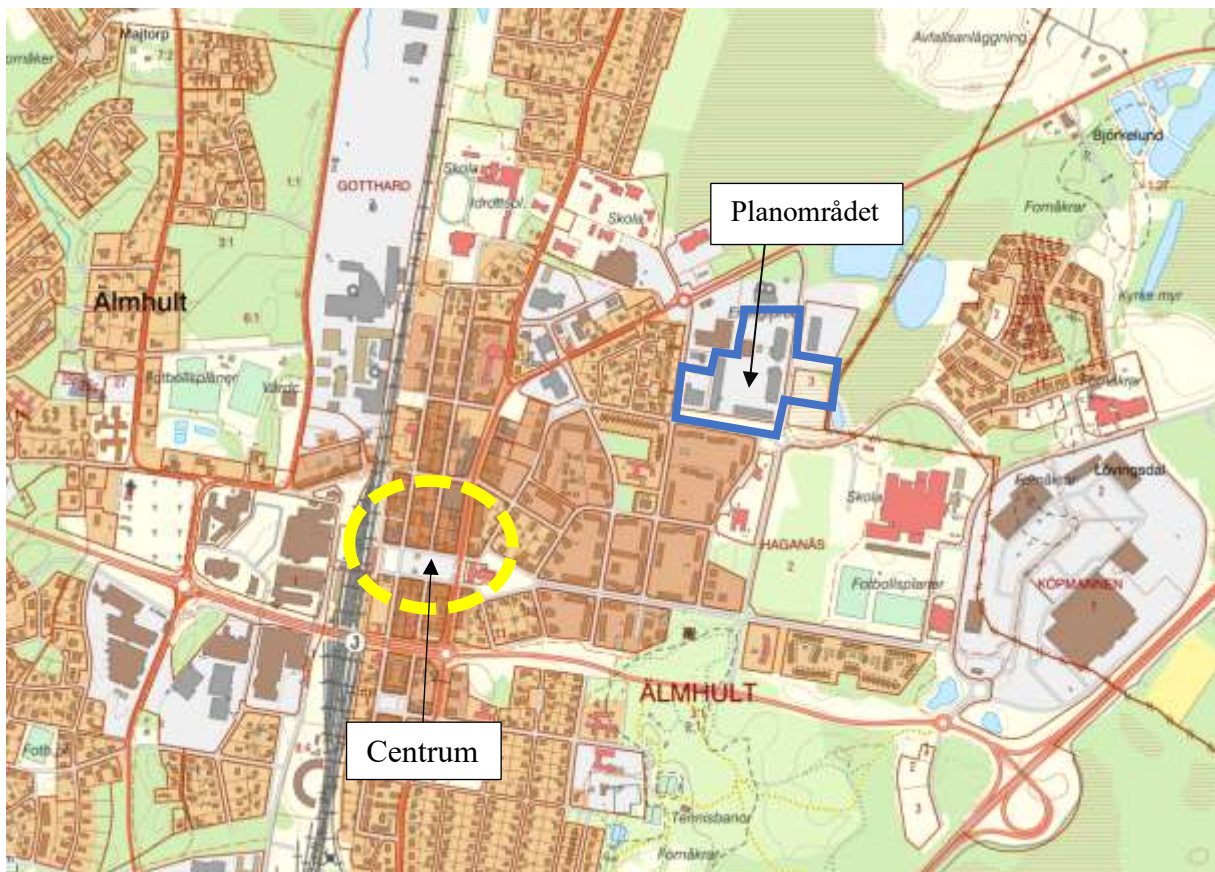


Bild 1. Orienteringskarta med planområdet markerat i blått och Älmhults centrum och järnvägsstation markerat med gulstreckad cirkel. Ej skalendig.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Planområdet

Inom planområdet planeras för en blandad bebyggelse innehållande funktionerna bostäder, centrum, handel, kontor och verksamheter. Omvandlingen kommer att ske etappvis. Ny bostadsbebyggelse kommer att finnas vid sidan av befintliga verksamheter. Nedan redovisas hur en utbyggnad enligt planförslaget kan se ut. Totalt förväntas planens genomförande kunna innebära att cirka 250-300 bostäder byggs beroende på hur stor andel av kvartersmarken som nyttjas för bostadsändamål.

Planförslaget är en del i arbetet med att ge en blandad bebyggelse med varierad skala och användning i Älmhults östra del. Avsikten med planförslaget är att den nya bebyggelsens höjd ska passa in med omgivande befintliga bostadsområden, och att den ska ha en varierande höjd och utformning och olika typer av bostäder som möjliggör för både radhus, villor och flerbostadshus. De höjder som tillåts i planområden är mellan 7-13 meter vilket motsvarar som mest 3-4 våningar.



Bild 2. Utformningsförslag, Ej skalenlig.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten som påverkas av detaljplanens genomförande.

Översiktsplan

En översiktsplan är ett strategiskt dokument över kommunens långsiktiga användning av hela kommunens mark och vattenområden. Översiktsplanen är vägledande och inte juridiskt bindande.

Detaljplanen avviker inte från Översiktsplanen för Älmhults kommun, antagen av kommunfullmäktige den 26 september 2016. I översiktsplanen är planområdet utpekad för utvecklad användning (ex omfattande förtätning).

Under rubriken ”Omvandling från industri till blandad bebyggelse” på sida 51 i översiktsplanen står följande:

Norra Torngatan – omvandling till blandad bebyggelse

- *På lång sikt ska detta område kunna omvandlas till blandad bebyggelse med verksamheter som inte stör bostadsändamål.*
- *Omvandlingen bör ske etappvis, i första etappen enbart icke-störande verksamheter som successivt kan kompletteras med bostäder med början i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse.*
- *Strategi för tillvägagångssätt för omvandling föreslås tas fram.*



Bild 3. Del av karta från ÖP 2016 Älmhults kommun, sida 45. Aktuellt området markerat med blå cirkel.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av delar av fyra gällande detaljplaner:

-Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för område i Östra delen vid Danska vägen i Älmhults Köping, Kronobergs län, senaste antagandebeslut 1967-11-10, SP577 (07-ÄLS-577). De delar som berörs medger detaljplanen område för småindustriändamål.

- *Detaljplan för Öster KV Plåtslagaren i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län, laga kraft 2001-01-25, P01/5 (0765 – P01/5). De delar som berörs medger detaljplanen användningen JH, byggvaruhus, bilhandel och småindustri.*

- *Detaljplan för del av Haganäs 2 – Källargatans förlängning i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län, laga kraft 2011-01-20, P11/6 (0765 - P11/6). De delar som berörs medger detaljplanen allmän platsmark gata.*

- *Förslag till ändring och utvidgning samt upphävande av stadsplanen för östra delen av Älmhults köping, stadsägorna nr 41 m.fl. Laga kraft 1963-09-13, SP 358 (07-ÄLS-358). De delar som berörs medger detaljplanen allmän platsmark gata.*



Bild 4. Planmosaik som visar nu gällande detaljplaner och fastighetsindelningar i och i anslutning till planområdet. Planområdesgränsen är markerad med streckad gul linje.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation (natur, topografi, landskapsbild)

- I planområdets södra del, längs med Källargatan finns ett parkstråk bestående av flertalet större träd. En trädinventering har gjorts i området där särskilt värdefulla träd har pekats ut. Dessa träd kommer att skyddas i detaljplanen med en planbestämmelse om att de endast får fällas om det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk eller för åtkomst av ledningsrätt.
- Parkstråket utgör en viktig del i att binda samman flera andra grönområden med varandra i Älmhult. Planområdet erbjuder närhet både till Blendas backe, Haganäsparken samt Vattenriket vid Hagabo.

- Norr om fastigheten Eldaren 3 finns ett mindre område planlagt som natur. I området finns ett befintligt dike där dagvatten från planområdet kommer att fördröjas och renas.
- Delar av dagvattnet kommer även att renas på parkstråket längs Källargatan. Dagvattenanläggningar i form av diken alternativt dammar kommer att behöva anläggas i parkstråket.

Geotekniska förhållanden

- Flera geotekniska utredningar har tagits fram för de berörda fastigheterna som ska bebyggas daterade 2022-05-30 (Tyréns), 2023-05-25 och 2023-01-18 (Sweco). Utredningarna har tagits fram i syfte att undersöka om marken är lämplig att bebygga.
- De geotekniska förhållandena för grundläggning inom området är generellt mindre goda då jordlager under fyllning till största delen utgörs utav organiska jordar.
- För en del delar av planområdet kan det vid grundläggning av lättare byggnader (exempelvis förråd och miljöhus) behöva utföras med plattgrundläggning alternativt med långsgående grundsulor. Andra delar av planområdet kan detta genomföras på ett konventionellt sätt utan specifika förstärkningsåtgärder.
- För högre och känsligare byggnader såsom bostadshus kan förstärkningsåtgärder eventuellt krävas innan grundläggning kan utföras.
- Fler undersökningar krävs för att kunna bedöma grundläggningsalternativ när val av byggnadsutförande är fastställt.
- På grund av höga uppmätta grundvattennivåer i planområdet sätts en bestämmelse i detaljplanen om att källare inte får finnas.
- På fastigheten Eldaren 3 har utskiftning av organiskt material gjorts och återfyllts med friktionsmaterial. All befintlig fyllning samt kvarvarande organisk jord bör schaktas bort och därefter utföras AMA anläggning 20 innan grundläggning utförs. Detta eftersom delar av den befintliga fyllningen bedöms vara bristfälligt utförd.

Gator och trafik

- Planområdet omfattas och omges utav flertalet lokalgator.
- I detaljplanen planläggs Källargatan och Torngatan som allmän platsmark, gata. Dessa gator ska förse fastigheterna Plåtslagaren 6 och Eldaren 3 med trafik. Plåtslagaren 5 förses med trafik från Baldersgatan.
- Detaljplanen ska verka för att gående och cyklister ska få en högre prioritet i gaturummen.
- Torngatan går i nordsydlig riktning och binder samman Danska vägen med Vattengatan och Källargatan. Visionen är att gatan ska omvandlas från industrigata till bostadsgata med tillhörande gång- och cykelväg som kopplas samman med det befintliga cykelnätet längs med Källargatan.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

- En skyfallskartering som gjorts över tätorten visar att det finns mindre områden inom planområdet som riskeras att översvämmas vid skyfall. Dessa utgörs utav lokala lågpunkter.
- För att skydda framtida bebyggelse från översvämning vid skyfall sätts en minsta höjd på 142,6 meter för färdigt golv.

Radon

- Mätningar visar att radonhalten i området ligger inom ett normalriskområde (MUR (Markteknisk undersökningsrapport) /geoteknik Plåtslagaren 6, Älmhult, utförd av Tyréns daterad 2022-05-30.
- Utredningen påvisar att radonskyddat byggande krävs vid byggnation, vilket regleras i detaljplanen

Markföroreningar

- Miljötekniska markundersökningar har tagits fram för de fastigheter som ska bebyggas med bostäder daterade 2020-05-08, 2023-01-18 samt 2023-01-11.
- För Plåtslagaren 6 har provtagning gjorts i 7 undersökningspunkter på fastigheten. Undersökningspunkterna är placerade utifrån definierade riskobjekt samt för att täcka in hela fastigheten.
- Resultaten tyder på att markmiljön inom Plåtslagaren 6 inte utgör något hot för människors hälsa eller för miljön. Ur föroreningsynpunkt förekommer inget hinder för etablering av bostäder inom fastigheten.
- För Eldaren 3 visar resultatet på analyserna på samtliga jordprover halter underskridande tillämpade riktvärden från Naturvårdsverket. Slutsatsen är att markförhållanden inom fastigheten bedöms inte utgöra risk för människors hälsa eller miljön vid byggnation av bostäder med avseende på resultatet av den miljötekniska markundersökningen.
- Utredningen gjord för Plåtslagaren 5 visar på generellt låga halter av samtliga analyserade ämnen med undantag för en provgrop. Där har förhöjda halter av alifatiska kolväten påträffats som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig bebyggelse (som omfattar bland annat bostäder).
- Den enstaka förhöjda halten av alifatiska kolväten bedöms dock kunna bero på störningar vid analys med gaskromatograf följt av masspektrometer.
- Grundvattenprover påvisar halter av underskridande tillämpade riktvärden.
- Utredningen bedömer att det inte utgörs någon risk för människors hälsa. Inga åtgärder behöver vidtas.
- Påträffas markföroreningar i samband med markarbeten ska detta, i enlighet med 10 kap 11 § miljöbalken, omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas.

Buller

- Planområdet är drabbat av trafikbuller från omkringliggande gator samt industribuller från ett närliggande fjärrvärmeverk och Äskya avfallsanläggning.
- Planområdet uppnår riktvärden för trafikbuller utan att åtgärder behöver vidtas förutsatt att ett avstånd från närliggande gator hålls (10 meter från vägens mitt). Detaljplanen är reglerad så att det inte är möjligt att bygga 10 meter från vägnars mitt.
- Riktvärden för industribuller uppnås inom större delen av planområdet. I den norra delen av fastigheten Plåtslagaren 6 hamnar delar av bostadsbebyggelsen inom zon B som innebär att ljudämpad sida måste finnas samt att byggnader bulleranpassas. Detta regleras i detaljplanen. I den allra nordligaste delen av Plåtslagaren 6 närmast fjärrvärmeverket uppnås inte riktvärdena för industribuller för bostadsbebyggelse. Därför tillåts inte bostäder i denna del.

Risk kopplat till Älmhults fjärrvärmeverk och andra potentiella riskkällor

- I direkt anslutning till planområdet, norr om Plåtslagaren 6 ligger ett av Älmhults fjärrvärmeverk.
- En riskutredning, daterad 2022-05-13, har tagits fram av SWECO. I utredningen har fjärrvärmeverket, som ligger i närhet till fastigheten Plåtslagaren 6, identifierats som riskobjekt och en analys av vad som påverkar riskbilden har gjorts.
- Andra riskkällor i området är drivmedelstationerna Tanka och St1, samt den primära transportleden för farligt gods Väg 120. Gällande Tanka och St1 är avståndet minst 140 meter vilket överstiger Länsstyrelsens rekommendationer för skyddsavstånd vid nybyggnation intill drivmedelstationer. Gällande Väg 120 antas transporterna vara begränsade då vägen slutar vara klassad som rekommenderad transportled för farligt gods strax efter Älmhults Fjärrvärmeverk.
- Resultatet från utredningen visar att risknivåerna för fastigheten Plåtslagaren 6 är låga och kan anses vara acceptabla utan krav på att införa ytterligare riskreducerande åtgärder.
- Dock bör rimliga åtgärder som reducerar risken ytterligare vidtas om det anses vara ekonomiskt försvarbart. Då det riskscenario som antas kunna uppstå nära Plåtslagaren 6 är transporter av eldningsolja till Älmhults Fjärrvärmeverk, som vanligtvis har konsekvensavstånd inom 25 meter, så föreslås det att vissa riskreducerande åtgärder införs även fast risknivåerna ligger under ALARP- nivån (As Low As Reasonably Practicable).
 - Vid införande av centralstyrda friskluftsintag, exempelvis FTX, ska friskluftsintag placeras på tak eller sida bort från fjärrvärmeverket om ny byggnad placeras inom 25 meter från närmaste fastighetsgräns mot Älmhults Fjärrvärmeverk.
 - Möjliggöra utrymning bort från Älmhults Fjärrvärmeverk ifall ny byggnad uppförs inom 25 meter från närmaste fastighetsgräns mot Älmhults Fjärrvärmeverk. Detta innebär inte att det inte får finnas entréer på sida mot fjärrvärmeverket, utan att det ska finnas ytterligare utgång på annan sida.

LÄSA MER?

För att ta del av en mer utförlig beskrivning av planeringsförutsättningarna och planförslaget se den fullständiga planbeskrivningen (*Planbeskrivning inkl undersökning 20230613*). Där finns även konsekvensanalyser, förklaring om planbestämmelserna, beskrivning om hur kommunen avser att genomföra detaljplanen samt undersökning om betydande miljöpåverkan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram i samarbete med en förvaltningsövergripande tjänstemannagrupp, med inbjudna representanter från tekniska förvaltningen samt miljö- och byggförvaltningen.

Kommunledningsförvaltningen

Juli 2023

Lovisa Thorneman
Planarkitekt

Peter Hultin
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt