

Detaljplan för Del av Bökhult 2:1 m.fl. (Vena
bostadsområde etapp 1)
i Älmhults tätort och kommun

SAMMANFATTNING AV PLANBESKRIVNING,
(LÄTTLÄST VERSION)



Notera att detta endast är en sammanfattning av planbeskrivningen. För den fullständiga planbeskrivningen med tillhörande undersökning av betydande miljöpåverkan se Planbeskrivning inkl. undersökning (2023-10-30).

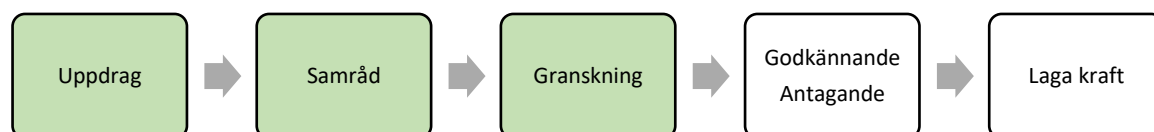
VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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 Del av Bökhult 2:1 handläggs med standardförfarande och ska antas av kommunstyrelsen. Förslaget finns nu tillgängligt för granskning.



Politiska beslut

Följande politiska beslut har fattats gällande *detaljplanen för Del av Bökhult 2:1 m.fl. (Vena bostadsområde, etapp 1)*:

- Kommunstyrelsen 2020-06-09 § 112 gav kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Del av Bökhult 2:1 m.fl. (Vena bostadsområde, etapp 1 i Älmhult, Älmhults kommun.
- Kommunstyrelsen 2020-06-09 § 112 gav kommunledningsförvaltningen i uppdrag att samråda förslag till detaljplan för Del av Bökhult 2:1 m.fl. (Vena bostadsområde, etapp 1 i Älmhult, Älmhults kommun enligt 5 kap 11 § Plan- och bygglagen.
- Kommunstyrelsen 2020-06-09 § 112 gav kommunledningsförvaltningen i uppdrag att låta granska förslag detaljplan för Del av Bökhult 2:1 m.fl. (Vena bostadsområde, etapp 1 i Älmhult, Älmhults kommun, enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta, 2023-10-30
- Planbeskrivning inkl. undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-10-30
- Sammanfattning av planbeskrivningen (lättläst version) 2023-10-030
- Samrådsredogörelse, 2023-10-30
- Fastighetsförteckning, 2024-01-15 (finns tillgänglig på kommunen)

Utredningar

Geoteknik

- *Rapport, Teknisk PM geoteknik*, Tyréns, 2016-03-09
- *Geoteknisk undersökning för V Hökhult och V Bökhult i Älmhult*, Tyréns, 2016-03-09
- *Översiktligt planeringsunderlag/geoteknik, Norra Ringvägens förlängning*, Tyréns, 2019-05-06
- *MUR (Markteknisk undersökningsrapport) / geoteknik, projektering Norra Ringvägen förlängning, Älmhult*, Tyréns, 2020-02-14

VA & dagvatten

- *Sammanfattande VA-utredning för projekt: Västra Bökhult etapp 2, Paradiset 3 samt del av Bökhult 2:1*, Tyréns, 2017-08-23
- *Teknisk PM-VA, Del av Bökhult 2:1, Norra Ringvägens förlängning*, Tyréns, 2019-05-09

Övriga

- *Inventering och bedömning av naturvärde V.Bökhult och Hökhult. Underlag till detaljplaner i Älmhults kommun, Kronobergs län*, Tyréns, 2016-03-02
- *Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult*, utförd av Sweco Environment AB, daterad 2018-06-19
- *Hökhult & Vena, Arkeologisk utredning över områdena "Hökhult" och "Vena", Pjätteryds och Stenbrohults socknar, Älmhults kommun, Kronobergs län*, Kulturmark Sune Jönsson, december 2019
- *Hökhult & Vena, Bilaga*, Sune Jönsson, december 2019
- *Klassprovtagning och provgrovsgrävning, del av Klöxhult 15:1 samt Hökhult 1:7(4), Älmhults kommun. WSP*, 2022-07-01
- *Anmälan om återanvändning av avfall för anläggningsändamål, Hökhult 1:7(4), Älmhults kommun, WSP*, 2022-12-06
- *Bullerutredning inför detaljplan i Bökhult 2:1, Älmhults kommun, Efterklang* 2022-11-29

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

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Befolkningen i Älmhults kommun ökar och det finns ett stort behov av fler bostäder. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt bostadsområde, men också att skapa möjlighet för centrumverksamheter, kontor, tillfällig vistelse som hotell och konferenslokaler.

Detaljplanen utformas på ett sådant sätt att olika typer av bostäder kan byggas på platsen, både flerbostadshus samt gruppbebyggelse i varierande volymer och höjder. Generellt planeras det för ett bostadsområde i en högre skala.

Syftet är även att göra ett par ändringar från delar av en gällande detaljplan, *Del av Bökhult 2:1 (Norra Ringvägens förlängning)*.

Nordvästra Älmhult är den del av tätorten som kommer att exploateras i allra störst grad enligt översiktsplanen. Detaljplanen möjliggör cirka 350-400 bostäder och kan etappvis byggas ut.

Var ligger planområdet?

Planområdet bestående av ca 1,5 hektar mark ligger cirka 2 kilometer väster från Älmhults centrum, precis i utkanten av tätorten. Planområdet ligger nära korsningen Hallandsvägen (väg 120) och förlängningen av Norra Ringvägen. Idag är planområdet obebyggt och består till stor del av averkad skog för produktion. Den skogsmark som kommer att bebyggas bedöms inte ha någon naturvärdesklass och därmed inte inneha några höga naturvärden.

Marken söder om planområdet kommer att bebyggas med bland annat handel, verksamheter, kontor som redan är fastställt i en annan detaljplan. I norr angränsar planområdet mot Vena Mosse, i öster mot en tomt som ska bebyggas med hotell och kontor.



Bild 1. Översiktsbild av planområdets läge i Älmhult. Röd cirkel visar ungefärlig plats.

Förändringar efter samråd

Stora delar av detaljplanens planområde från samrådsförslaget har tagits bort i granskringsförslaget. I granskningsförslaget omfattas endast de delar som ingår i etapp 1 av Vena. Samrådsförslaget delas till två separata detaljplaner där de delar som ingår i etapp 2 har tagits bort. Dessa delar kommer att planläggas i en separat detaljplan. Ett granskningsförslag för etapp 2 kommer att tas fram i ett senare skede.

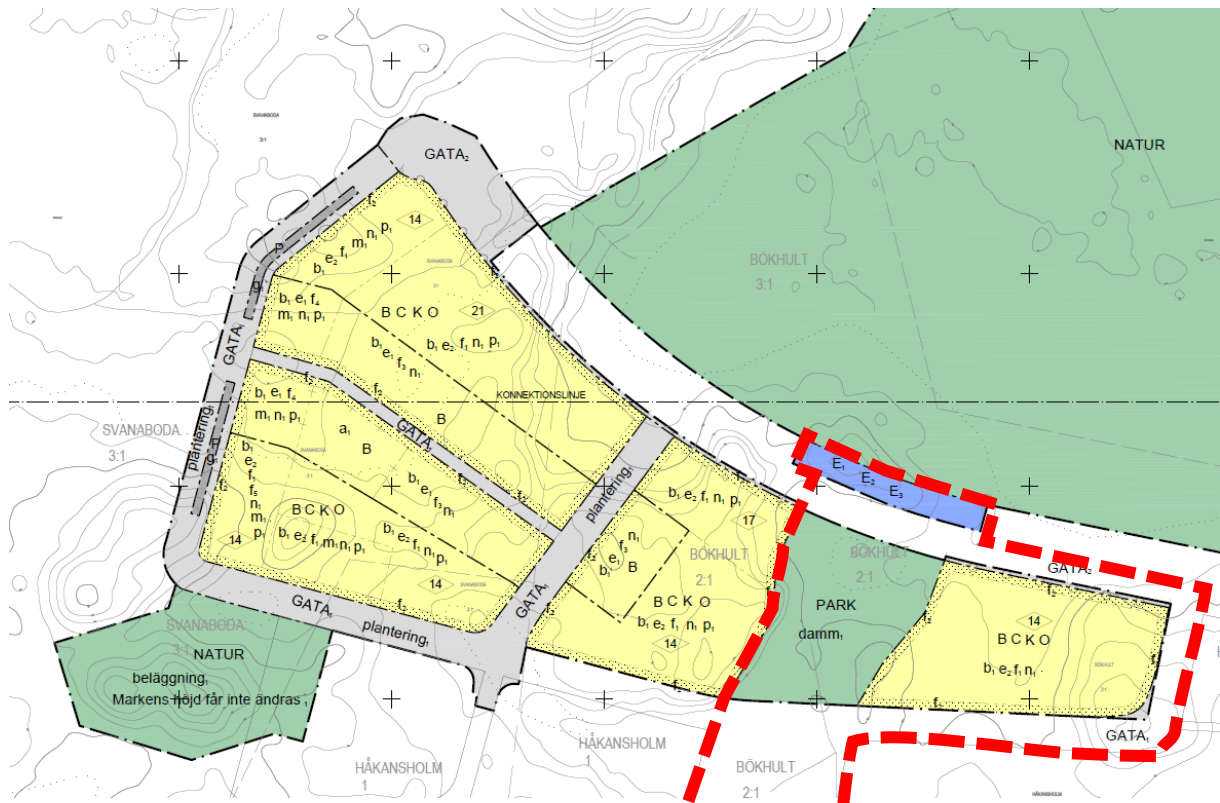


Bild 2. Bilden visar plankartan från samrådsförslaget. Röd streckade delar visar de delar av plankartan som är kvar i granskningsförslaget. Observera att hela planområdet inte är med i bilden, där delar av Vena mosse inte inryms (naturmark).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Översiktsplan och andra strategiska planer

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

I översiktsplanen anges markanvändningen inom planområdet som ett nytt område för *blandad bebyggelse*. Blandad bebyggelse är bebyggelse där bostäder ingår eller kan ingå.

Kontor, handel, skolor, vårdcentraler, idrottshallar, trafik- och parkeringsytor, parker och mindre fritidsanläggningar ingår eller kan ingå också i den blandade bebyggelsen.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen då syftet är blandad bebyggelse som går att kombinera med bostäder.

Planområdet planeras som ett första steg av en större helhet, kallat Vena. Älmhults kommun avser att lokalisera merparten av närmaste decenniets stadsutbyggnad väster om Älmhult tätort. Merparten av nya västra Älmhult planeras att servas via kopplingen väg 120 / Norra Ringvägen.

Vena ska utvecklas till en blandad småstad med bland annat bostäder, skolor, förskolor, mötesplatser, service och grönska. Aspekter som tillgänglighet, trygghet, jämställdhet, närhet samt gröna och blå värden ska prägla stadsdelen. Området föreslås i senare skede byggas ut med ytterligare bostäder, skola och förskolor och en idrottsplats. Området erbjuder även närhet till Klövhults friluftsområde.

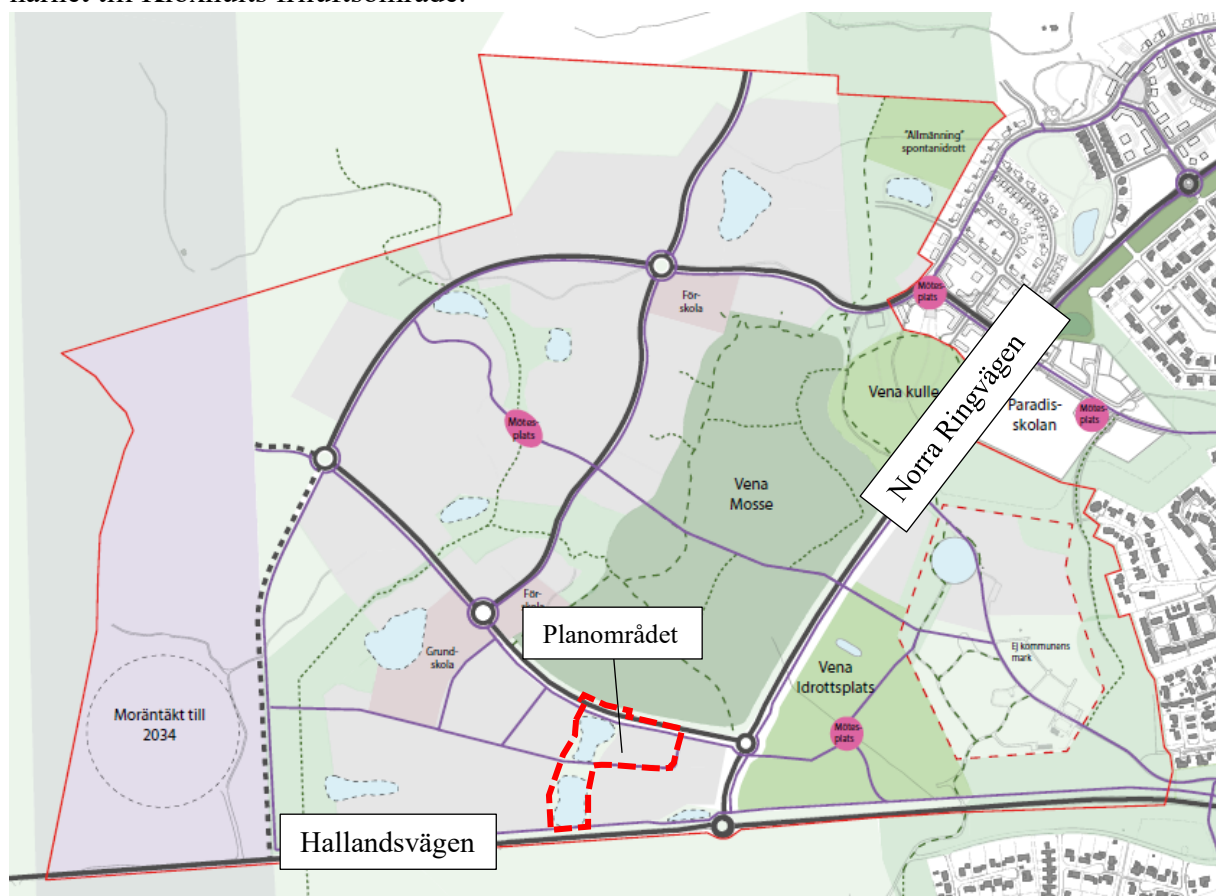


Bild 3. Utsnitt från planprogrammets plankarta. Rödmarkerad linjer visar planområdets ungefärliga gränser.

Gällande detaljplaner

Delar av planområdet omfattas av en gällande detaljplan:

- Detaljplan för del av Bökhult 2:1 (Norra Ringvägens förlängning), i Älmhult, Älmhults kommun, DP P2020/6, har vunnit laga kraft i de delar som inte planlagts för bostadsändamål.

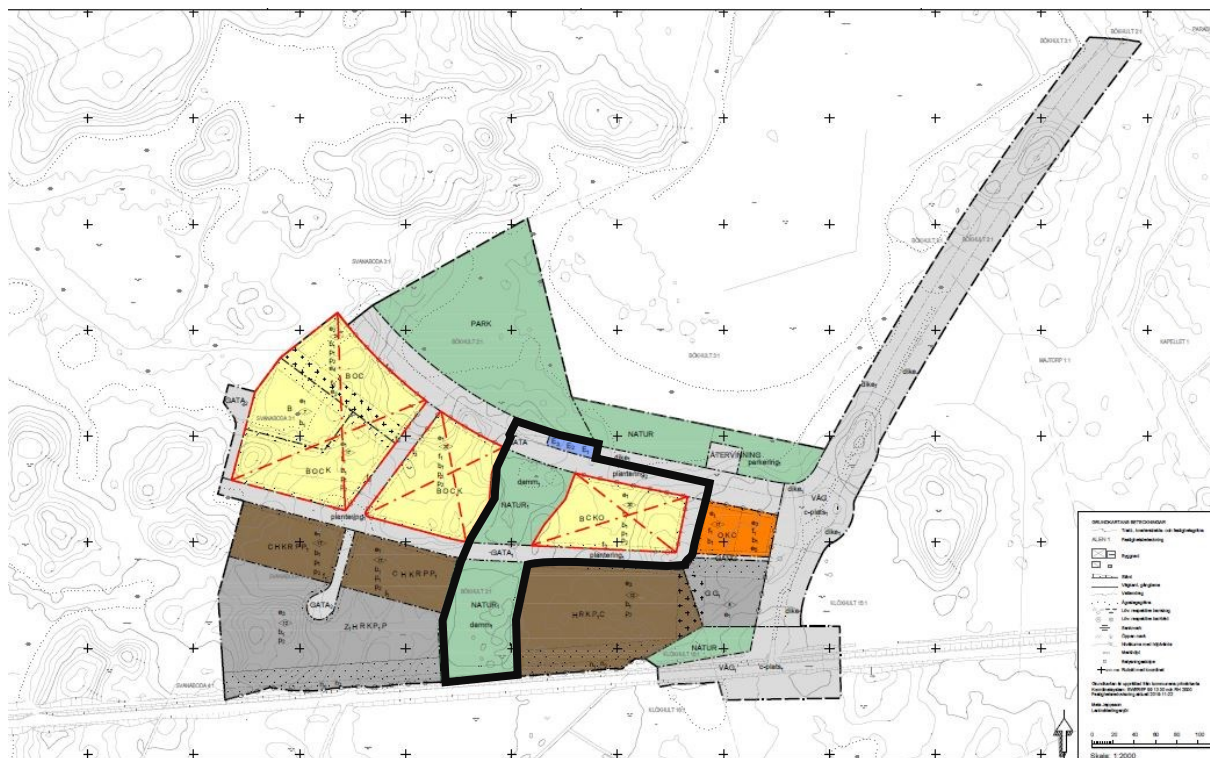


Bild 4. Plankarta för del av Bökhult 2:1 (Norra Ringvägens förlängning). De svarta linjerna visar detaljplanen för Del av Bökhult 2:1 m.fl. (Vena bostadsområde) gränser och visar vilka delar som planlaggs om, ändras och utökas.

Detaljplan för del av Bökhult 2:1 (Norra Ringvägens förlängning) togs fram för att möjliggöra utbyggnad av Norra Ringvägen och att skapa möjlighet för handel, verksamheter, kontor, tillfällig vistelse, återvinningsstation, drivmedelförsäljning, centrum, besöksanläggningar och tekniska anläggningar. Detaljplanen antogs 15 april 2020 med en genomförandetid på fem år.

Länsstyrelsen beslutade att upphäva delar av planområdet som var planlagd för bland annat bostadsbebyggelse (se rödmarkerade områden i figur ovan). Skälet till upphävandet var att riktvärden för industribuller överskreds för bostäderna. Länsstyrelsen bedömde att Älmhults kommun inte var tillräckligt tydliga med att påvisa hur bostäderna skulle skyddas från störningarna i plankartan.

Älmhults kommun har beslutat att pröva om de upphävda delar av detaljplanen planlagda för bland annat bostäder i denna detaljplan tillsammans med en ny bullerutredning som visar på att bullerriktvärden inte kommer att överskridas. Ett antal mindre ändringar kommer att göras samt att planområdet kommer att utökas.

Planområdet

Ett av detaljplanens huvudsakliga syfte är att möta det behov av bostadsmark som finns i Älmhult. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av Älmhults tätort åt väster. Inom planområdet

planeras för en blandad bebyggelse innehållande funktionerna bostäder, centrumändamål, tillfälligt vistelse och kontor. Det möjliggörs för bostäder i form av flerbostadshus samt radhus. Därmed kommer bebyggelsen ha en varierande höjd och volym. Den högre bebyggelsen föreslås ligga utmed gatorna medan den lägre bebyggelsen kommer att ligga i mitten av kvarteren. Bostädernas antal, upplåtelseform, utbyggnadstakt med mera regleras inte i detaljplanen. Illustrationsplanen nedan visar hur området skulle kunna se ut när det är fullt utbyggt.



Bild 5. Idéskiss över hela Vena bostadsområde etapp 1 & 2. Rödmarkerad linje visar planområdets ungefärliga gräns.



Bild 6. Volymstudier på hur hela Vena bostadsområde etapp 1 & 2 kan se ut när det är färdigbyggt. Röd linje markerar planområdet. Vy från sydväst.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation (natur, topografi, landskapsbild)

- Inga naturvärdesklassade objekt finns i planområdet enligt genomförd undersökning
- Vena Mosse som ligger precis norr om planområdet har naturvärdesklass 3 (måttligt värde). Vena Mosse kommer att göras tillgängligt med bland annat stigar i samband med att Vena bostadsområde bebyggs. Området kommer att fungera som rekreationsområde av de boende i Vena.
- I detaljplanen planläggs två områden för *park*. I det norra området kommer en damm att finnas som ska hantera och rena dagvatten från planområdet. Detta för att motverka att förorenat vatten rinner ut i Vena mosse.
- I det södra området kommer det att finnas en översvämningssyta. Tillsammans med dammen kommer översvämningssytan motverka att området blir översvämmat vid kraftiga skyfall.
- De två parkområdena ska tillsammans bilda en sammanhängande och kunna nyttjas som närpark av de boende i Vena.

Geotekniska förhållanden

- En geoteknisk undersökning har gjorts i området i syfte att undersöka om marken går att bebyggas.
- Undersökningen visar över lag goda geotekniska förhållanden i planområdet. På en del platser i planområdet där det förekommer torv är inte är lämplig att bebyggas utan åtgärd. Därför rekommenderas de att torven flyttas bort innan området bebyggs. Eftersom markberedning pågår har redan torvmassorna kommer att flyttas till den kommunägda fastigheten Hökhult 1:7.

Kulturhistorisk värdefull miljö och fornlämning

- En arkeologisk utredning genomfördes för Vena storumråde och Hökhult under 2019, där flertalet kulturhistoriska lämningar påträffades som tidigare inte var kända.
- Dock har inga lämningar påträffats inom planområdet eller i närheten av det.

Gator och trafik

- Hallandsvägen (väg 120) går söder om planområdet. Detta är en rekommenderad led för farligt gods.
- Norra Ringvägen går öster om planområdet.
- Goda gång, cykelvägar har planerats längs med gatorna. Möjlighet till kollektivtrafik finns i anslutning till planområdet där busshållplatser har anlagts.
- För att se till att tillräckligt med parkering finns tillgodosedda till boende och besökare i området ska kommunens parkeringsnorm tillämpas. Parkering ska i första hand anordnas inom den egna fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planområdet ligger norr om väg 120 (Hallandsvägen) som är rekommenderad transportled för farligt gods. En utredning har gjorts kring vilka skyddsavstånd som krävs för bebyggelse nära

denna led. Utredningen anger att planförslagets bebyggelse inte bör ligga närmre än 40 meter från väg 120. Förslagen bebyggelse i detaljplanen ligger inom ett avstånd på 100 meter från väg 120, därmed en bra bit över skyddsavståndet.

Radon

- Mätningar visar att radonhalten i området ligger inom ett normalriskområde
- En utredning påvisar att radonskyddat byggande krävs vid byggnation, vilket regleras i detaljplanen

Markföroreningar

- Markföroreningar förekommer i områden med torv
- Torven har flyttats för att marken ska vara möjlig att byggas enligt den geotekniska undersökningen
- Markföroreningarna kommer att avlägsnas i samband med att de flyttas.

Närliggande täktverksamhet

- En moräntäkt ligger 400 meter väster om planområdet
- Täkten genererar bullerpåverkan. Läs mer under rubriken *buller*

Buller

- Planområdet är utsatt för buller från trafik och industri
- Bullerutredning har gjorts.
- Utredningen visar att hela planområdet klarar riktvärdena för trafikbuller utefter prognos 2040
- Industribullerutredningen visar även att planområdet uppfyller riktvärdena för industribuller.

LÄSA MER?

För att ta del av en mer utförlig beskrivning av planeringsförutsättningarna och planförslaget se den fullständiga planbeskrivningen (*Planbeskrivning inkl undersökning 20231030*). 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
Oktober 2023

Lovisa Thorneman
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

Johanna Kihlström
Planarkitekt