

Detaljplan för
Del av Älmhult 3:1 (vid Trafikplats Älmhult)
Älmhult, Älmhults kommun

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2012-10-30 § 120 miljö- och byggnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för det aktuella området.

Planens syfte och huvuddrag

Redan i detaljplanen för planprogrammet för Handelsområdet som vann laga kraft 2011 finns området redovisat. Det var dock bara vägen som planlades. Syftet är att i trafikstrategiskt läge möjliggöra för fordonservice och handel.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen är nu utställd för granskning för sakägare (bland annat närboende) och myndigheter. Efter granskningen sammanställs synpunkterna och detaljplanen antas av miljö- och byggnämnden. Det förväntas ske i nämnden i oktober.

Planhandlingar

- Plankartan med planbestämmelser
- Planbeskrivning med behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utredningar
 - Inventering och bedömning av naturvärde, Haganäs.

Organisation

Miljö- och byggnämnden är ansvarig för detaljplanering i Älmhult. I arbetet med ny detaljplan har olika sakområden på kommunen deltagit såsom miljö- och byggförvaltningen, tekniska förvaltningen och kommunledningsförvaltningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planfakta

Planområdet ligger i den östra delen av Älmhults tätort direkt väster om väg 23 och direkt söder om Haganäsleden vid trafikplats Älmhult. Området är cirka 1,6 hektar.

Markägoförhållanden
Fastigheten Älmhult 3:1 ägs av Älmhults kommun

Tidigare ställningstaganden

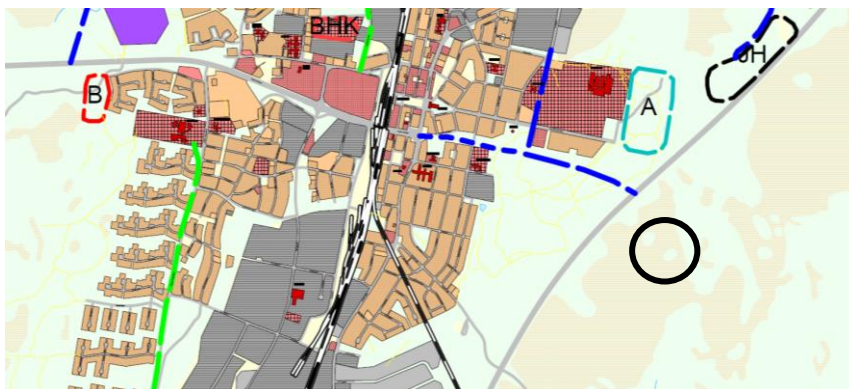
Riksintressen

Planområdet berör väg 23 som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken.

GÄLLANDE PLANER

Översiktsplanen

I gällande översiktsplan från 2007 finns området inte redovisat. I förslaget till utställningshandling till ny översiktsplan finns området utpekad.



Utsnitt från översiktsplanen från 2007.



Utsnitt från förslag till utställningshandling till ny översiktsplan för Älmhult.

Övriga planer, program och ställningstaganden

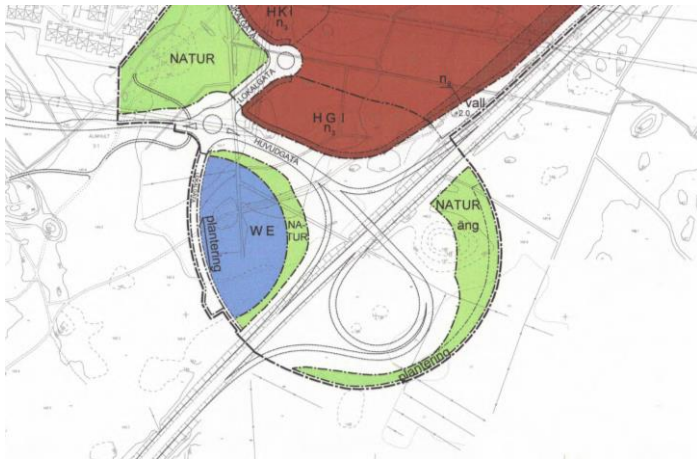
Planprogram

Inget planprogram är framtaget. Älmhults kommun har inte funnit att det finns anledning

att ta fram ett planprogram för det aktuella området, i synnerhet då ambitionerna finns redovisade redan i detaljplanen för Handelsområdet Haganäs.

Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet är inte sedan tidigare planlagt. De detaljplaner som berörs är P11/11 – Handelsområdet Haganäs med genomförandetid till 2016-07-29. Avsikten är att detaljplanen ska antas till hösten och då finns det ingen genomförandetid kvar.



Utsnitt från plankartan till detaljplanen P11/11 för Handelsområdet Haganäs.



Utsnitt från planbeskrivningen till detaljplanen för P11/11 Handelsområdet Haganäs.

Övriga program och utredningar

Inventering och bedömning av naturvärde, Haganäs, Planerad exploatering i Älmhults kommun, Enetjärn, 2015-09-03.

Bebyggelseområden

Norr om planområdet finns Handelsområdet Haganäs. Närmaste bostadsbebyggelse finns på drygt 130 meter nordost om området.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Inga registrerade fornlämningar finns redovisade i området.

Topografi, landskap, natur och vegetation

Området är relativt flackt och består av torv och morän. Området är starkt påverkat av storskalig infrastruktur och bebyggelse i form väg 23, trafikplats Älmhult, genomfarten Haganäsleden och Handelsområdet Haganäs. Området utgörs till största delen av ung tallskog, barr och lövblandskog och igenväxningsmark. Området har vissa naturvärden, klass 4. Se Inventering och bedömning av naturvärde, Enetjärn 2015-09-03.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts av område, men området består av myrmark och morän. Vegetationsmassorna måste grävas ut och ersättas med stabilare massor.

Trafik

I området finns utbyggd infrastruktur i form av väg 23, trafikplats och Haganäsleden.

Ledningar

Det finns fjärrvärmeledning och dagvattenledning längs med den planlagda gatan.

PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen

Föreslagen markanvändning

Inom området föreslås användningen bilservice och handel samt lokalgata. Området får motsvarande planbestämmelser som handelsområdet norr om Haganäsleden.

Användning av allmänna platser

- Lokaltrafik (GATA) som omfattar en lokalgata med vändplan. Gatan föreslås blir 7 meter bred med trottoar.
- Natur (NATUR) för att området ska överensstämma med detaljplanen P11/11.

Användning av kvartersmark

- Tekniska anläggningar (E) omfattar bland annat transformatorstation.
- Bilservice (G) omfattar bilförsäljning, uppställning och reparation av bilar samt för säljning av drivmedel och tillbehör. Toaletter och vägrestartang ingår också. Däremot ingår inte motell, hotell eller dylikt med anledning av närheten till väg 23 och Haganäsvägen som trafikerar led för farligt gods.
- Handel (H) omfattar köp och försäljning av varor och tjänster.
- Parkering (P). En parkeringsplats ska anläggas så att parkeringsplatsen vid Vitsippans förskola kan avlastas och det finns fler platser att angöra Haganäsparken.

Användning av vattenområden

- Dagvattenmagasin (WE). Inom detaljplanen för Haganäs handelsområde, P11/11, finns ett område för dagvattenmagasin, därför får även ett mindre område inom föreslagen detaljplan ett dagvattenområde.

Planbestämmelser

- Inom kvartersmarken längs med den västra plangränsen läggs en fyra meter remsa in som ska vara gräsbevuxen i syfte att översila dagvatten innan det når kommunens dagvattendike.

Utnyttjandegrad

- Byggnadshöjden föreslås till 12 meter.
- Byggrätten föreslås till 40 procent av fastigheten (byggnadsarea).

TRAFIK

Parkering

Parkering sker inom den egna fastigheten. En parkeringsplats för allmänheten tillskapas för att möjliggöra besök till Haganäsparken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunen är huvudman för kommunalt vatten och avlopp inklusive dagvatten. Nya ledningar kommer att ansluta norrifrån. Ett dike grävs väster om kvartersmarken för att omhänderta dagvatten från tomtmarken. Diket ansluts till en dagvattenkulverts under Haganäsleden som leds till dagvattendammen norr om Haganäsleden. Dagvattnet från gatan avleds öster om vägen och korsar vägen i en trumma norr om tomterna för att rinna ut i kommunens dagvattendamm. Vatten- och spillvattenledningar läggs parallellt med diket väster om tomterna. Det kan bli aktuellt att pumpa eventuellt dräneringsvatten vid grundläggningen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska följa Renhållningsordning med avfallsplan och föreskrifter för avfallshanteringen för Älmhults kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2009-12-14, § 150. Avfallshantering ska ske inom fastigheten.

Ei

E.on har områdeskoncession för området.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningen måste delvis dras om så att den inte ligger i gata eller kvartersmark. Det finns möjlighet att ansluta området till fjärrvärme.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte medför till betydande miljöpåverkan och ingen miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas. Se särskild behovsbedömning.

Barnperspektiv

Området kan nås med cykel eller till fots. En mindre del av Haganäsparken tas i anspråk för verksamhetsmark. Däremot är det området svårutnyttjat.

Kommersiell och offentlig service

Syftet med planen är att möjliggöra för verksamheter som drar nytta av ett kommunikationsstrategiskt läge längs med väg 23 och trafikplatsen.

Skyddsavstånd

Området möjliggörs för bland annat bensinstation. Närmsta bostadshus ligger på ett avstånd på ungefär 130 meter. Boverket skriver i publikationen Bättre plats för arbete att avståndet bör vara minst 100 meter där 50 meter motiveras av riskhänsyn och resterande skyddsavstånd beror på buller, lukt och luftföroreningar. Sprängämnesinspektionens författningssamling innehåller allmänna råd om hur föreskrifterna av brandfarliga gaser och vätskor bör tillämpas vid bensinstationer. Sprängämnesinspektionen rekommenderar ett skyddsavstånd på 25 meter från lossningsplats för bensintankfordon till bostäder. Längs med väg 23 råder ett bebyggelsefritt område på 30 meter och planområdet ligger utanför detta område.

Några riktvärden för skyddsavstånd till transportvägar för farligt gods finns inte fastställt, men några myndigheter har dock utarbetat riktlinjer, till exempel Länsstyrelsen i Skåne län. Länsstyrelsen i Skåne län har låtit ta fram en rapport, RIKTSAM 2007:06, som säger att: ett minsta avstånd på 30 meter mellan transportled för farligt gods och all typ av bebyggelse bör eftersträvas. mellan 30 och 70 meter från transportleden är det lämpligt att placera verksamheter med en låg ”befolkningstäthet”, till exempel handel (sällanköpshandel), industri, bilservice och lager. mellan 70 och 150 meter från transportleden är det lämpligt att placera verksamheter som medför högre ”befolkningstäthet”, till exempel bostäder, handel (övrig handel), kontor, centrum etc.

Avståndet till väg 23 kommer att vara minst 30 meter och i huvudsak bedöms aktuellt planområde innefatta verksamheter med relativt låg ”befolkningstäthet” såsom sällanköpshandel och bilservice. De som vistas inom området kommer att även vara i ett vakert tillstånd.

STADSBILD

Utbyggnaden av området kommer delvis att förändra stads- och landskapsbilden genom att ett mindre område planläggs. Området är redan idag påverkat av storskalig infrastruktur och bebyggelse.

NATURMILJÖ

Det inventerade området bedöms till naturvärdesklass 4 – ett visst naturvärde. Naturvärdesklass omfattar marker som ofta är påtagligt påverkade av mänsklig aktivitet men som ändå har vissa biotopkvaliteter eller naturvårdsarter. De naturmiljöer som finns inom inventeringsområdet är vanligt förekommande i kommunen, länet och resten av landet.

FRILUFTSLIV

Ett mindre område av Haganäsområdet tas i anspråk för kvartersmark. Befintliga motionsspår behålls intakt även om det visuellt gör att bebyggelsen kommer närmare friluftsområdet. Det aktuella området är relativt otillgängligt i dagsläget och bullerutsatt. Mot bakgrund av behovet av bebyggbar mark längs med väg 23 och infarten till Älmhult gör att kommunen bedömer att förändringen kan motiveras.

KULTURMILJÖ

Arkeologi

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Dagvatten

Dagvattnet kommer att omhändertas genom kommunens dagvattensystem. Vattnet avleds till dagvattendammen norr om Haganäsvägen för vilken det finns kapacitet att även omhänderta detta tillkommande dagvatten. Kommunen planerar att göra dammen avstängningsbar i händelse av oplanerade utsläpp.

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. Kommunen är huvudman för vatten och avlopp inklusive dagvatten. Dagvattnet ska avledas till en grönremsa på kvartersmark innan det avleds till kommunens dagvattensystem med dagvattendammar norr om Haganäsleden. Dagvattnet kommer att omhändertas i öppna system med såväl fördröjning för att kunna ta om hand om eventuella föroreningar. Eventuellt tankställe inom området ska uppfylla de krav miljöbalken ställer på nyanläggande. Mot bakgrund av att en grönyta för dagvattnet inom kvartersmark avsätts och att dagvattnet omhändertas inom befintligt system genom delvis öppna och vegetationsbevuxna diken och fördröjningsdammar, bedömer kommunen att miljökvalitetsnormerna för vatten inte försämras.

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
Tungmetaller	Risk för halter av bly över gränsvärdet



Dricksvattentäkt

Möckeln är dricksvattentäkt. Dagvattnet kommer att omhändertas genom översilningsyta (markerat som gräsbevuxen mark på plankartan). Från planområdet leds dagvatten i öppet gräsbevuxet dike innan det når dagvattendammen norr om Haganäsvägen. Tekniska förvaltningen planerar att göra dammen avstängningsbar.

Markavvattning

Planområdet ligger inom ett markavvattningsföretag, Elmhult 1893. Flera åtgärder har vidtagits som gjort att markavvattningsföretaget är inaktuellt. Vid fältinspektion finns till exempel ingen trumma under väg 23. Genomförandet av detaljplanen kommer inte påföra mer vatten till de diken som ingår i företaget, eftersom det omhändertas genom nya diken. Dessutom berörs inte kvartersmarken av markavvattningsföretagets diken.

Radon

Planområdet är ett normalriskområde vad gäller radon.

Buller

Avstånd till befintligt bostadsområde är ungefär 130 meter och användningen bedöms inte medföra olägenheter förutom transporter. Det är i ett område som redan är starkt påverkat av trafik med buller.

Markföroreningar

Tidigare markanvändning föranleder ingen misstanke om att marken ska vara förorenad. Området ska användas för mindre känslig markanvändning.

Överväganden

I och med genomförandet av detaljplanen tas en del av Haganäsparken i anspråk. Dock är den aktuella delen svårframkomlig och är inte en del av den anlagda delen av grön- och rekreatiomsområdet. Mot bakgrund därav bedömer kommunen att intresset att planlägga för bilservice och handel i ett kommunikationsstrategiskt område är mer prioriterat.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar för genomförandet/ utbyggnaden av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Respektive exploatör ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark. Kommunen ansvarar genom tekniska förvaltningen för att tillsammans med exploatör samordna frågor om markköp, fastighetsbildning, ledningsrätter och avtal.

Tekniska genomförandefrågor

Räddningstjänstens insattid till området överstiger 10 minuter varför utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten. Området skall vara försett med brandpostnät enligt VAV P76. I sammanhanget skall särskilt beaktas de krav som stigarledningar ställer på brandpostnätet. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygganmälan. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovansökan.

Detaljplanen ansluter till statlig allmän väg i en cirkulationsplats på väg 120.

Anslutningens placering samt val av korsningstyp är redan klarlagd i gällande detaljplan för handelsområdet Haganäs. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformning för anslutningen. Trafikverket ställer krav på bland annat anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning, etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som finns på Trafikverkets hemsida. Ange i formuläret vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats, samt Trafikverkets ärendenummer. Eventuella åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av exploatören och/eller kommunen.

Ekonomiska genomförandefrågor

Kommunen bekostar anläggandet av lokalgata, utbyggnad av vatten och avlopp inklusive dagvatten samt flytt av fjärrvärmeledning, elledningar och dagvattenledning.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelningsbestämmelser.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

Respektive fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning i samråd med blivande byggherre. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäterimyndigheten i Växjö. Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning/fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet. Kvartersmarken kan delas in i flera fastigheter.

Fastighetsrättsliga frågor

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 Del av Älmhult 3:1	Fastighetsägaren bekostar utbyggnad av allmänna platser (gator, torg, park, grönområden), ledningar, dagvatten. Försäljning av byggbar mark. Fastighetsägaren bekostar flytt av ledningar (fiber, el, och fjärrvärme)	Avstyckning av fastigheter. Servitut eller ledningsrätt för fjärrvärmeledning.	Anläggandet av gator, torg, park, grönområden, ledningar, dagvatten. Flytt av ledningar (fiber, el och fjärrvärme).
Utanför planområdet Äskya 3:1, Köpmannen 1, Köpmannen 2 och Hagalund 1.	Påverkas inte.	Påverkas inte.	Påverkas inte.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän platsmark (såsom gator, torg, parker och naturområden).

MEDVERKANDE

Tekniska förvaltningen och kommunledningsförvaltningen har deltagit i arbetet.

Henrik Johansson
Stadsarkitekt

**Antagen av Miljö- och byggnämnden 2016-10-17, § 68
LAGA KRAFT 2016-11-18**

Behovsbedömning Detaljplan för Västra Bökhult	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård				X		
Rörligt friluftsliv				X		
Kulturmiljövård	X					
Naturvårdsintressen						
Naturresevat	X					
Natura 2000	X					
Biotopskydd	X					
Natur						
Kronobergs natur			X			
Ängs- och hagmarksinv.	X					
Våtmarksinventering	X			X		
Sumpskogsinventering	X			X		
Nyckelbiotopsinventering	X					
Växt- och djurliv				X		
Strandskydd						
Påverkan på vatten						
Grundvatten			X			
Ytvatten			X			
Dricksvattentäkt			X			
Dagvatten				X		
Kulturmiljö och landskapsbild						
Fornminnen	X					
Kulturmiljöprogram	X					
Kulturhistorisk miljö	X		X			
Landskapsbild			X			
Hälsa						
Buller			X			
Föroreningar luft, mark, vatten			X			
Lukt			X			
Radon	X					
Strålning	X					
Kraftledning	X					
Säkerhet						
Trafik				X		
Explosion	X		X			
Översvämning			X			
Ras och skred			X			Den nya kullen.
Trygghet			X			



Miljö						
Miljö kvalitetsnormer			X			
Miljömål			X			
Hållbar utveckling			X			
Kommunens bedömning						
Planen förväntas inte få en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas.						