



---

Detaljplan för

## fastigheten ÄLMHULT 8:4 (Lokstallarna) i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

*Normalt planförfarande (enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900)*

---

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit föremål för samråd från den 17 augusti till den 16 september 2015. Följande sammanställning redovisar inkomna synpunkter. Miljö- och byggförvaltningens kommentarer redovisas i kursiv stil efter varje yttrande. Siffror inom parentes visar olika delar av svaret.

#### Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2015-09-15 följande:

##### Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen är positiv till planförslaget som är väl redovisat med koppling till planområdet framtagna analyser och utredningar. Ett genomförande bör bidra till hållbar utveckling (ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter) samt regional utveckling. Kommunen har på ett bra sätt tagit tillvara samt skyddat Lokstallarna som ett viktigt inslag i Älmhults kulturmiljö.

##### Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Planförslaget redovisas inte specifikt i gällande ÖP från 2007. Länsstyrelsen kan dock konstatera att förslaget är i linje med kommunens riktlinjer för framtida utveckling av mer integrerad och småskalig verksamhet inom centrum. Detta redovisas även i pågående arbete med ny översiktsplan.

##### Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

Enligt 4 kap. 33 § 3 st. PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.

Länsstyrelsen konstaterar att detta finns redovisat i planbeskrivningen.

#### ALLMÄNNA INTRESSEN ENLIGT 2 KAP PLAN- OCH BYGGLAGEN

##### Bebyggelse

Av planbeskrivningen framgår att framtida användning inte längre begränsas till järnvägsändamål. Avsikten är att den verksamhet som bedrivs i området ska falla in under det som beskrivs som J1,

Industri och lager med skyddsavstånd 50 m (Boverkets allmänna råd 1995:5, Bättre plats för arbete, s. 95) samt Z, verksamhetsområde (Boverkets allmänna råd 2014:5, DPB 1, s. 9).

Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna är rätt angivna utifrån planområdets framtida användning.

#### Trafik och kommunikation

Enligt plankartan nås planområdet via in- och utfart på Stallgatan.

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

#### Naturvärden och grönstruktur

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

#### Kulturvärden

Länsstyrelsen konstaterar att fastigheten ligger i nära anslutning till riksintresse för kulturmiljövård. Gränsen för riksintresset ska inte ses som absolut, då det finns ett kulturhistoriskt samband med den anslutande omgivningen.

Länsstyrelsen ser positivt på att fastigheten ska omfattas av varsamhetsbestämmelsen q i detaljplanen. Länsstyrelsen vill samtidigt påtala vikten av att precisera varsamhetsbestämmelsens innebörd och mål, exempelvis genom att bilägga eller inkludera den antikvariska rapporten som utförts. Det finns även möjlighet för kommunen att inkludera separata skyddsbestämmelser som kan användas vid bedömning av bygglov och andra aktuella förändringar, underhåll mm som kan förekomma. **(1)**

Utifrån ett kulturmiljöperspektiv är det viktigt att hitta ett användningsområde för byggnaden så att den fortsättningsvis underhålls och integreras i samhällsbyggnationen. Föreslagen detaljplan kan därför ses som ett positivt inslag i riksintresse för kulturmiljö i Älmhult.

#### Dagvattenhantering

På plankartan finns en planbestämmelse om att dagvattnet tas om hand inom fastigheten och att dagvattenmagasin får anordnas under mark. I behovsbedömningen anges att fastighetsägaren är ansvarig för dagvattenhanteringen inom området.

Länsstyrelsen anser att den redovisade hanteringen är tillräcklig.

#### Buller

På plankartan finns ett störningsskydd m<sub>1</sub> avseende bullrande fläktars placering. För övrigt anges att buller inte kommer att öka jämfört mot idag.

Länsstyrelsen anser det är positivt att det finns en bestämmelse som säger att ventilationsaggregat ska sättas på den sida som är närmast järnvägsspåren. Det kan vara bra att se över vilka verksamheter som ska tillåtas i lokalerna då olika verksamheter bullrar olika mycket.

#### *Krav/anspråk enligt annan lagstiftning*

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ miljöbalken



Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

#### Föreordnade områden enligt 10 kap miljöbalken

I planbeskrivningen under rubrik Markföreningar redovisas med koppling till bilagd samt bilagd miljöteknisk undersökning förekommande markföreningar i anslutning till planområdet. En planbestämmelse finns på plankartan som anger att bygglov inte får ges innan markföreningar avhjälpes.

Länsstyrelsen är positiv till planbestämmelsen och har inga vidare synpunkter.

#### Fornminnen enligt 2 kap Lag om kulturminnen m.m.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

#### Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

##### Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger i direkt anslutning till spårområdet för Södra stambanan som är av riksintresse för kommunikation.

Länsstyrelsen anser inte att riksintresset påverkas negativt av planförslaget.

##### Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

##### Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen konstaterar liksom kommunen att då planen utgår från befintliga byggnader kommer troligen inte någon förändring ske vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten.

##### Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Till detaljplanen är rapporten *Risikanalys till Godsmagasin och Lokstallar 2014* bilagd handlingarna. Utifrån rekommendationer i risikanalysen anges på plankartan planbestämmelser.

Länsstyrelsen är positiv till redovisningen och har inga ytterligare synpunkter.

#### Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

(1) Den antikvariska förundersökningen är inkluderad som en del av planhandlingarna.



## Lantmäteriet meddelar i yttrande 2015-09-14 följande:

Lantmäteriet har inget att invända mot planens syfte eller principen för dess genomförande. Dock kanske det bör upplysas om att vid en eventuell nybildning av fastighet inom Älmhult 8:4 kommer inte områden inom och utom ny detaljplan att kunna blandas. Under rubriken gällande detaljplan och områdesbestämmelser nämns endast stadsplan antagen 1957, men i södra delen av 8:4 gäller även detaljplan 0765-P96/7.

### Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

*Planbeskrivningen har kompletterats med en upplysning om att områden inom och utom den nya planen inte kommer kunna ingå i samma fastighet vid nybildning. Under rubriken Gällande detaljplan tas nu även detaljplan 0765-P96/7, (Dpl 60) detaljplan för Bangårdsområdet-Södergatan. Älmhults kommun, Kronobergs län med.*

## Trafikverket meddelar i yttrande 2015-09-16 följande:

### Detaljplanens syfte

Syftet är att planlägga för en ändrad användning av Älmhult 8:4 från Tj (järnvägsändamål) till J;Z (småindustri och hantverk samt verksamhet) för att göra det möjligt att ha ett mindre industrihotell i de tidigare lokstallarna. Trafikverket anser att följande skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av verksamheter i nära anslutning till spårområdet.

### Trafikverkets synpunkter

#### Riksintressen enligt 3 & 4 kap miljöbalken

Järnvägen södra stambanan är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Banan trafikeras av gods- och persontåg. För järnvägens fortsatta drift är det angeläget att tillräckligt utrymme ges i anslutning till järnvägsanläggningen, och att bebyggelseplaneringen sker på ett sätt så att inskränkningar i möjligheten att nyttja järnvägsanläggningen inte uppkommer. I dagsläget pågår ett intensivt arbete med åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för ny höghastighetsbana mellan Jönköping och Malmö. Den omfattar en mycket bred korridor med flera helt olika lokaliseringalternativ, att hävda riksintressen över så stora ytor är inte möjligt, om vi inte bedömer det som att tillkomsten av en ny järnväg påtagligt försvåras t ex i vissa kritiska passager. Älmhults kommun arbetar nu för en sträckning genom Älmhult centrum som följer södra stambanan. Inom något år räknar vi med att en mer preciserad korridor har valts som kan hävdas som riksintresse.

#### Avstånd till olika verksamheter

Trafikverket anser att följande skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av verksamheter i nära anslutning till spårområdet.

#### Byggnadsfritt avstånd

Utmed järnvägen tillämpas normalt ett byggnadsfritt avstånd om 30 m från spårmittpå på närmaste spår. För fastigheten Älmhult 8:4 rör det sig om en äldre tomt med befintlig byggnad och byggrätt i ett förhållandevis centralt läge. Befintlig byggnad ligger närmare än detta avstånd men Trafikverket anser att den omkringliggande marken runt befintlig byggnad bör prickas så att ytterligare byggnader inte får uppföras inom detta avstånd. Möjligen kan man överväga att pricka hela innergården. (1)

#### Parkering utomhus i anslutning till järnvägsområde

Med hänsyn till risk för lackskador på parkerade bilar till följd av stenkast och bromsstoft mm, så bör inte öppen parkering anordnas närmare järnvägen är 15 meter. Körväg till parkering kan tillåtas på ett avstånd av 9 meter. **(2)**

#### Elsäkerhet

Spåret är elektrifierat och har kontaktledningsstolpar med längsgående elledning de är placerade i nära anslutning till fastigheten Älmhult 8:4. Inom ett avstånd av 5 meter från spänningsförande ledning tillåts ingen annan verksamhet. Eftersom Älmhult 8:4 möjligen berörs av denna 5-meterston måste detaljplanen i sin utformning ta detta säkerhetsavstånd i beaktande. Vid fastighetsreglering 2003 har säkerställs genom servitut åtkomst för drift av järnvägsanläggningen. För att med större säkerhet kunna bedöma hur nära spåret som annan markanvändning kan tillåtas bör kontaktledningsstolparnas läge redovisas på plankartan. **(3)**

#### Stängsel

Stängselkrav bör anges i planhandlingen. Hänsyn måste tas till bland annat elsäkerhet och krav på jordning. **(4)**

#### Hälsa och säkerhet, risk för olyckor

När det gäller transport av farligt gods på järnvägen och risk för olyckor vid planläggning av centrumverksamheter intill järnvägen har dokumentet Riskanalys, godsmagasin samt lokstallar, Älmhult daterad 2014-06-18 tagits fram och bilagts planhandlingarna. Analysen grundar sig på de kriterier som ges i vägledningen RIKTSAM (Länsstyrelsen i Skåne, 2007). I planbeskrivningen listas de åtgärder som föreslås för att situationen ska bedömas som acceptabel. En planbestämmelse anger att absorberande dike och en minst 2 dm hög kant skall ordnas i gräns mot järnväg är förenlig med del av dessa åtgärder.

Trafikverket anser att det är bra att utgå från riktvärderingsgrunderna i RIKTSAM. I slutsatserna hänvisar rapporten även till andra principer för riskvärdering när situationen bedöms acceptabel, det är viktigt att eventuella avsteg motiveras väl och val av principer redovisas

Älmhults bangård är en bangård med stor aktivitet. Utöver att farligt gods passerar på huvudspåren genom Älmhult så hanteras farligt gods också frekvent på bangården. Vid bedömningen av lämplig markanvändning är det inte bara viktigt att ta hänsyn till möjligheterna att skydda omgivningen från skadeverkningar vid olycka, utan även att skydda järnvägens användning som transportmöjlighet för farligt gods. Trafikverket ser det som positivt att Älmhult 8:4 med sitt järnvägsnära läge planläggs för en verksamhet där människor endast tillfälligt vistas.

I övrigt har Trafikverket inga synpunkter.

#### Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

- (1) Marken runt befintlig byggnad har prickats inom detta avstånd.
- (2) Planbestämmelser har införts som reglerar detta.
- (3) Kontaktledningsstolparna har mätts in och syns nu på grundkartan. Några av dem finns inne på fastigheten Älmhult 8:4. En skyddsbestämmelse har införts på plankartan som anger att hänsyn till elsäkerhet måste tas inom 5 meter från en kontakledningsstolpe.
- (4) Stängselkrav har införts genom en planbestämmelse.

*Planbeskrivningen har också kompletterats med text om dessa planbestämmelser, under rubriken riskhänsyn.*



## Kulturparken Småland meddelar i yttrande 2015-08-21 följande:

Från Kulturparken Smålands sida anser vi att den tänkta planbestämmelsen q för lokstallarna tillgodoser skyddet för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Vi är glada att detta hörsammades i planprocessen.

## Kommunstyrelsen meddelar i yttrande 2015-09-08 följande:

Kommunstyrelsen anser att lokstallarna har ett visst bevarandevärde, men menar att man bör avstå från att q-märka fastigheten för att inte skapa onödigt och ytterligare komplexitet kring dragningen av den nya höghastighetsbanan genom Älmhult.

### Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

*Höghastighetsbanan är otroligt stort projekt, som kommer behöva planeras med en mängd både detaljplaner och vägplaner. Skulle banan dras genom Älmhult kommer kommunen att i dessa skeden kunna påverka hur gällande detaljplaner hanteras. Kommunen har också alltid möjligheten att upphäva detaljplaner i det fall att det skulle behövas.*

*Höghastighetsbanan är också ett ännu osäkert projekt, både tidsmässigt och placeringsmässigt. Med tanke på att lokstallet i Älmhult faktiskt är unikt nationellt sett är det Miljö- och byggförvaltningens bedömning att det i dagsläget är rimligt att ge fasaden det skydd den får genom planbestämmelsen q, och att detta skydd kommer att kunna hanteras inom de planarbeten som en eventuell höghastighetsbana medför utan att det medför några större komplikationer.*

## Tekniska förvaltningen, räddningstjänsten, meddelar i yttrande 2015-09-16 följande:

### Bebyggelse- och verksamhetsområde (sid 4)

I "Riskanalys, godsmagasin samt lokstallar, Älmhult" utförd av Tyréns 2014-06-18 analyseras riskerna utifrån RIKTSAMs verksamhetsklass sällanköpshandel (H) medan man i planprogrammet använder verksamheterna J<sub>1</sub>Z (småindustri och hantverk samt verksamheter) och en avgränsning till verksamheter med maximalt 50 m skyddsavstånd.

Tyréns skall verifiera att de föreslagna verksamheterna i planprogrammet är acceptabla utifrån ovan nämnd riskanalys och i riskanalysen föreslagna skyddsåtgärder.

### Riskhänsyn (sid 6)

Riskanalysens bedömning av acceptabel risknivå är kopplat till riskvärdering (ALARP-området) med skyddsåtgärder som presenteras i riskanalysens kapitel 3.3.

Föreslagna skyddsåtgärder som redovisas i riskanalysen kapitel 3.3 skall redovisas under planbeskrivningens kapitel om riskhänsyn (sid 6) och tydligt redovisas i skyddsbestämmelserna.

I planbeskrivningen saknas skyddsåtgärden avstängningsbar ventilation vilket är en viktig åtgärd som skall finnas med.

### Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

När "Riskanalys, godsmagasin samt lokstallar, Älmhult" togs fram var syftet med den nya detaljplanen att den skulle tillåta sällanköpshandel (H). De riskåtgärder som listas i rapporten grundar sig på detta antagande. I detaljplanen har inriktningen därefter

ändrats till att innehålla ett användningen J<sub>1</sub>Z (småindustri och hantverk samt verksamheter). Tyréns har kontaktats om detta och deras kommentar är att om analysen från början gjorts med inriktning småindustri och hantverk hade karaktären på "hantverk" varit intressant; dvs om det är försäljning etc, så att det liknar handel/sällanköpshandel, eller mer typ "tillverkning" av hantverk som avses. Om det är mer öppet för allmänhet, mer som handel, så hade avstängningsbar ventilation funnits med även i en sådan analys.

Eftersom det i användningen Verksamheter, Z, finns möjlighet att verksamheten i byggnaderna kommer att innehålla viss del av allmän handel, så har en planbestämmelse om att det ska finnas avstängningsbar ventilation förts in på plankartan.

Planbeskrivningen innehåller i en beskrivning av samtliga skyddsbestämmelser.

Vakenhet och överblickbarhet är inget som kan formuleras som en skyddsbestämmelse enligt PBL. Det hanteras främst genom att markanvändningen styrs till arbetsplatser istället för t.ex. bostäder eller hotell där människor kan tänkas övernatta. Samtliga andra riskåtgärder finns det nu skyddsbestämmelser för.

### **E.ON Elnät Sverige AB meddelar i yttrande 2015-09-16 följande:**

Inom området har E.ON Elnät servisledning in till byggnader, se bifogad karta.

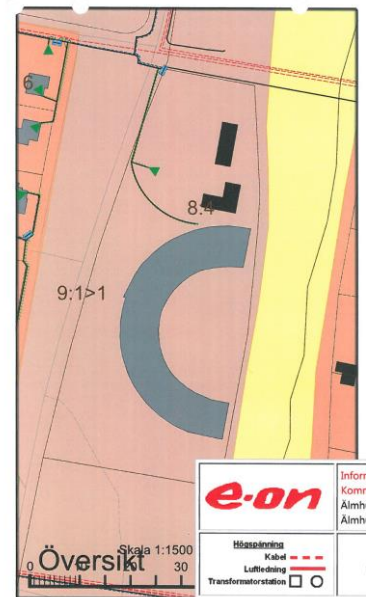
Kablarna är inritade i osäkert läge. För att säkerställa dess exakta läge beställs kostnadsfri kabelvisning i fält via vår kundsupport eller webbplats.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas ovanför ledningen, så reparation och underhåll försvåras. Inom området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock.

Vi förutsätter att ledningarna kan ligga kvar i nuvarande sträckning samt att eventuella kostnader för flyttning av anläggningarna bekostas av den som så begär.

*Miljö- och byggförvaltningens kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om ledningen enligt ovan.*





**Följande instanser har i yttranden meddelat att de inte har någon erinran:**

Region Kronoberg	2015-09-01
E.ON Gas Sverige AB	2015-09-08

**Ställningstagande**

Plankarta och planbeskrivningen korrigeras och kompletteras i enlighet med denna samrådsredogörelse.

Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:  
- ingen

Henrik Johansson  
Stadsarkitekt

***Antagen av kommunfullmäktige 2016-02-29, § 26  
LAGA KRAFT 2016-04-01***