

## ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

### **OLIVIA 11 m.fl.**

**i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län**

## PLANBESKRIVNING

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den nya ägaren till fastigheten Olivia 11, Älmhultsbostäder AB, vill bygga bostäder, handelslokaler och en underjordisk parkering på den centralt liggande ytan där det idag finns parkering och en nedlagd bensinstation.

### PLANDATA

#### Läge

Planområdet är beläget i Älmhults centrum, i korsningen Köpmangatan/Norra Esplanaden, 300 m från tåg- och busstationen.

#### Areal

Planområdet är ca 5000 m<sup>2</sup>

#### Markägoförhållanden

Lagfaren fastighetsägare till Olivia 11 är Älmhultsbostäder AB, ÄBO. Parkeringsytan som ÄBO avser att köpa ägs av Älmhults kommun och ingår i den stora fastigheten Älmhult 3:1.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

#### Översiktsplan

Planerad bostadsbebyggelse med lokaler för kommersiell-/serviceverksamhet anses inte strida mot översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2007-11-28. Där beskrivs planområdet som "annan offentlig och kommersiell service". Generellt är kommunen positiv till förtätning, men varje fall måste prövas utifrån läget och förhållandet på platsen.

#### Detaljplaner

Olivia 11 berörs av stadsplan "Stora planen" fastställd 1959-01-09. Den anger att området ska användas för garageändamål/motorservice. Planområdets norra tredjedel berörs av stadsplan "Del av kv. Backen m.fl." fastställd 1975-08-07. Den anger parkering på större delen av ytan och en upp till 20 m bred zon park eller plantering längs med Prinsgatan. Resten av planområdet berörs av stadsplan "Olivia" fastställd 1971-02-04. Den anger ett stort område för parkering och att marken utmed gatorna ska vara park eller plantering.

#### Planprogram

Ett program för planområdet har upprättats och varit ute på samråd april 2009. Detaljplanen utgår från programmets intentioner.

## **Kommunala beslut**

Planavtal har upprättats mellan Älmhults kommun och Älmhultsbostäder 2009-02-03. Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-02-16 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att göra ett planprogram för Olivia 11 m.fl. Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-05-11 att ett planförslag ska skickas ut för samråd.

## **Behovsbedömning**

Den översiktliga behovsbedömningen i programmet visade att planens genomförande troligen ger en viss, men inte betydande, påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Därmed bedömdes att planen inte behöver miljöbedömas och att en MKB enligt 5 kap 18 § PBL inte ska göras. Det beslutet står nu fast då det inte uppkommit några fakta eller synpunkter under planprocessen som talar för att planen bör miljöbedömas.

## **RIKSINTRESSE**

Centrala Älmhult av riksintresse för kulturmiljövården. Området anlades under stationssamhällets uppbyggnad enligt rutnätsplan med gator, torg, kvartersbildningar, bebyggelse, park och trädplanteringar. Bebyggelsen i centrum är variationsrik och bär fortfarande drag av sekelskiftet. Det aktuella planområdet gränsar till riksintresset. Genom att placera den nya bebyggelsen i gatuliv och anpassa skala och material till den befintliga bebyggelsen kan karaktären från uppbyggnadsperioden upprätthållas och riksintresset förstärkas. Den i planförslaget angivna 3 våningar har samma skala som omgivande bebyggelse i stadskärnan.

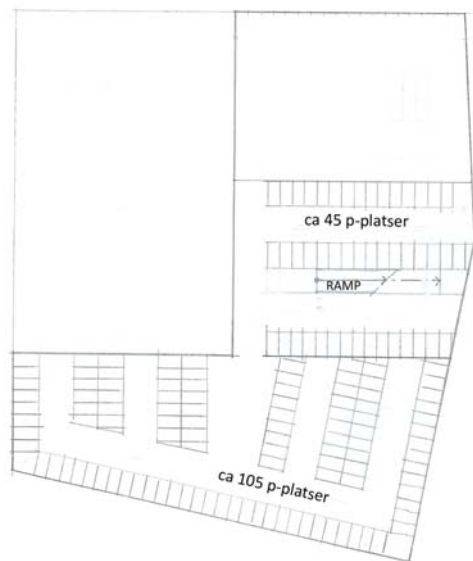
## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Geotekniska förhållanden**

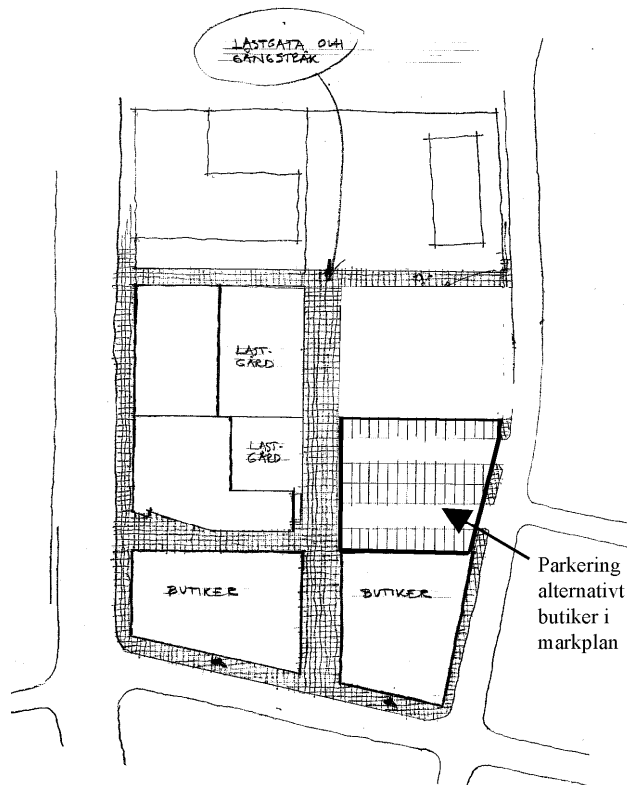
Grundundersökning ska redovisas i samband med bygganmälan.

### **Gång- och cykeltrafik**

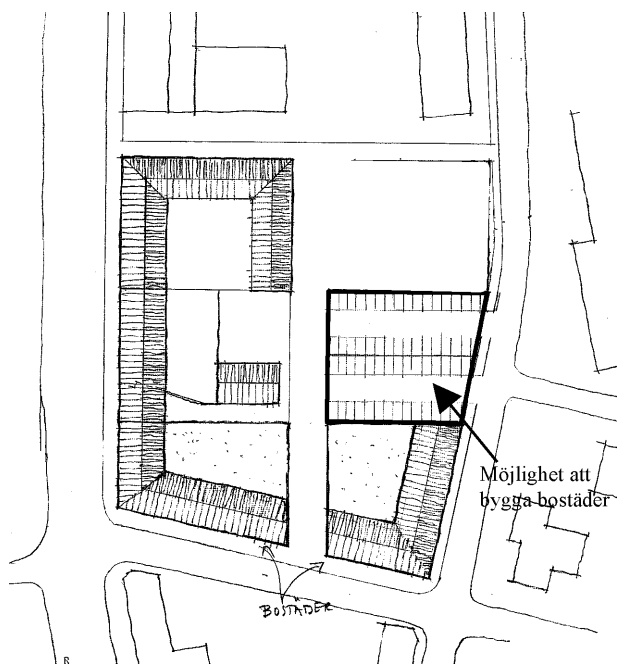
För att kunna skapa en bred trottoar närmast de nya husen samt cykelbana på Köpman-gatan utvidgas gatuområdet 2 m jämfört med i dag.



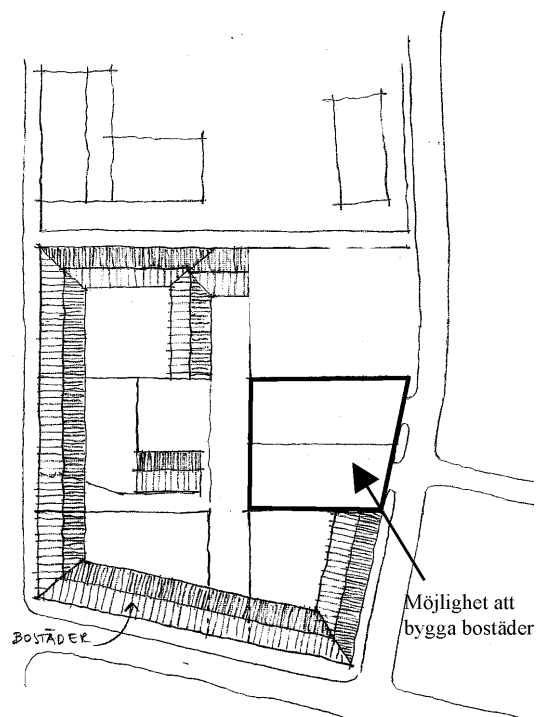
*Illustrationsplan Källarplan*



*Illustrationsplan Markplan 1:2000*



*Illustrationsplan Plan 2 Skala 1:2000*



*Illustrationsplan Plan 3 Skala 1:2000*

### Föreordnad mark

Marken där bensintankarna låg har sanerats och kan enligt rapport användas för bostadsändamål. Marken där mack-byggnaden står har dock inte sanerats. Bygglov får inte beviljas förrän all mark som avses bebyggas är sanerad och godkänd för ändamålet.

## **Bostäder och handel**

Byggnaderna som planeras inrymmer handel i bottenvåningen och bostadslägenheter på andra och tredje våningen med vind som får inredas. För att möjliggöra varuinlastning till butikerna och bostadsbebyggelse i fastighetsgräns på Olivia 7 skapas ett gångstråk där även lastning är tillåten. Stråket medför att kvarteret delas upp i mindre enheter vilket även är positivt för stadsbilden. Där stråket byggs över måste frihöjden vara minst 4,50 m för att möjliggöra åtkomst för räddningsfordon. För att tillgodose kravet på friyta kan dessa anläggas på takterrasser.

## **Parkering**

Parkering för boende och arbetande i kvarteret kan anordnas i markplan och/ eller i källarplan, ungefär där parkering ligger idag. Enligt planförslaget finns möjlighet att bygga ytterligare ca 150 p-platser under mark. Illustrationsplanen visar på möjligheten att tillskapa ca 2400 m<sup>2</sup> butiksyta och ca 3000 m<sup>2</sup> bostadsyta. För Älmhults kommun finns en bilplatsnorm utarbetad 1977. Den bygger på en biltäthet om 500 bilar per 1000 invånare och bör kunna tillämpas. Enligt normen erfordras för centralt belägna butiker 47 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA (bruttototalarea) och 10 parkeringsplatser per 100 kvm BTA för bostäder. För butikerna behövs sålunda 113 p-platser och för bostäderna 30 p-platser. Totalt 143 p-platser. Källarplanet rymmer ca 150 p-platser. Vid bygglovansökan ska antalet p-platser kalkyleras utifrån faktiska BTA-ytor. Om det inte finns möjlighet att anordna det behövda antalet p-platser på egen tomtmark ska parkeringsfrågan lösas genom att ägarna hyr parkeringsplatser av Älmhults kommun. De ca 50 p-platserna på tomten norr om planförslaget är sedan tidigare reserverade för boende och arbetande på fastigheten Olivia 3 (Nettohuset).

## **Störningar**

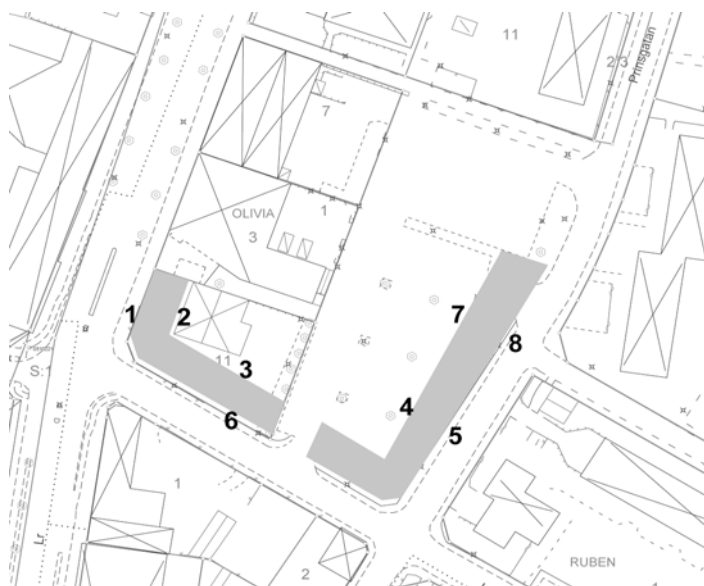
### ***Industri***

Planområdet ligger 250 m från gränsen för område planlagt för industriändamål inom fastigheten Gotthard 7, där Stenas aluminiumsmältverk ligger. Boverkets allmänna råd rekommenderar ett skyddsavstånd på 500 m mellan bostäder och ett sekundärt metallverk. Buller och lukt är störningar som kan uppstå. Utsläppen från Stena är bland annat stoft, svaveldioxid, kvävedioxid, klorväte, koldioxid och dioxin.

Den störning som industriverksamheten kan medföra på planområdet anses som godtagbar. Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig, vilket innebär att luktstörningar inte beräknas bli något större problem i planområdet. Vid en sammanvägd bedömning anses tätortens behov av bostäder och butiker samt att den för rutnätsstaden specifika gatustrukturen förstärks, genom uppförande av en ny byggnad, uppväga de eventuella olägenheter som kan uppstå i planområdet.

### ***Buller***

Planområdets närhet till järnvägen och Norra Esplanaden innebär en risk för buller. En bullerberäkning har gjorts som visar vilka ljudnivåer som blir aktuella med den planerade bebyggelsen. Riktvärdet är max 55 dBA, Leq, utanför fönster till minst hälften av utrymmena för sömn, vila och daglig samvaro.



Ljudnivån beräknas överskriva riktvärdet endast vid fasaden mot Norra Esplanaden (punkt 1) I punkt 6 beräknas ljudnivån bli 55 bBA. Övriga fasader visar ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA.

Bullerberäkningen ligger till grund för de krav som ställs på bebyggelsen i detaljplanen för att klara de riktlinjer för buller som finns. Till exempel bör ljudisolerade fönsterglas och bullerdämpande fasader användas och en skyddad, "tyst" uteplats anordnas.

Beräkningpunkt	VÄG 24 h		VÄG max		JÄRNVÄG 24 h		JÄRNVÄG max	
	Lägsta våning Leq, dBA	Högsta våning Leq, dBA	Lägsta våning Lmax dBA	Högsta våning Lmax dBA	Lägsta våning Leq, dBA	Högsta våning Leq, dBA	Lägsta våning Lmax dBA	Högsta våning Lmax dBA
1	65	64	80	78	65	65	68	70
2	43	43	49	49	45	45	59	59
3	45	-	42		49		62	-
4	39	-	53		45		59	-
5	54	-	72		55		59	-
6	55	-	68		55		65	-
7	39	-	39		46		60	-
8	53	-	63		53		62	-

### Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som ska finnas eller uppnås. MKN ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering ska myndigheter säkerställa att MKN enligt 5 kap miljöbalken inte överskrids.

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft innehåller värden för kväveoxid, kvävdioxid, svavel-dioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon. Älmhults kommun har gjort beräkningar för föroreningshalten kring det aktuella planområdet. Årsmedelvärdet och dygnsmedelvärdet (98-percentil) för NO<sub>2</sub>, Bensen, CO och PM<sub>10</sub> klarar miljö kvalitetsnormerna men halten PM<sub>10</sub> överskrider den övre utvärderingströskeln gällande årsmedelvärde och dygnsmedelvärde vilket innebär att kontrollen av PM<sub>10</sub> ska ske genom mätningar som kan kompletteras med beräkningar.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas.

**Sammanställningar beräkningar SIMAIR, Olivia, med 2009 års trafikmängder  
Årsmedelvärde ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )**

Gatuavsnitt	NO2	Bensen	CO	PM10
1, Norra Esplanaden, östra	13,2	1,5	256	20,3
2, Prinsgatan, västra	5	0,8	191	13,1
	MKN 40 Utv. 32/26	MKN 5 Utv. 4/2		MKN 40 Utv. 14/10

Årsmedelvärdena klarar MKN men PM10 på Norra Esplanaden överskrider den övre utvärderingströskeln.

**Sammanställning beräkningar SIMAIR, Olivia, med 2009 års trafikmängder  
Extremvärden 98-percentil  
dygnsvärden ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )**

Gatuavsnitt	NO2	Bensen	CO	PM10
1, Norra Esplanaden, östra	26,4			53,8
2, Prinsgatan, västra	12,7			32,5
	MKN 90 Utv. 72/54			Utv. 30/20

Dygnsmedelvärdena klarar MKN men PM10 på Norra Esplanaden överskrider den övre utvärderingströskeln.

Utv.= Utvärderingströsklar övre/nedre, avgör vilken kontrollmetod som skall användas

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Huvudledningar för dricksvatten och spillvatten finns i angränsande gator söder och öster om planområdet. Dämningsnivå för spillvatten är angränsande marknivå.

### Dagvatten

Dagvatten får ledas till det kommunala ledningsnätet med ett maximalt flöde av 1 l/s/ha. Detta innebär att dagvatten måste fördröjas inom fastigheten. Recipient för dagvatten är sjön Möckeln. Funktionen på befintlig dagvattenkylvert genom planområdet måste säkras, antingen i nuvarande läge eller genom att bygga ny ledning utanför planområdet. Dämningsnivå för dagvatten är angränsande marknivå.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen har vunnit laga kraft.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Miljö- och byggförvaltningen:

Christina Selin-Flink 0476-551 54 och Malena Johansson 0476-551 53

Älmhult 2010-04-19

Olof Thedin Stadsarkitekt SAR/MSA

*Antagen av kommunfullmäktige 2010-08-30,  
§ 105.*

**Laga kraft 2010-10-01**

## ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

# **OLIVIA 11 m.fl. i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Handläggning**

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande.

#### **Tidplan**

Planarbetet bedöms kunna ske med nedanstående tidplan:

Samråd	februari-mars 2010
Utställning	april-maj 2010
Antagande	augusti 2010
Laga kraft	september 2010

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag som detaljplanen vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Älmhults kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

### **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske före exploatering genom avstyckning alternativt fastighetsreglering. Område för lokalgata enligt plan tillförs angränsande fastighet för gatumark.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **Planekonomi**

Exploatören bekostar detaljplanen samt flyttning av dagvattenkulvert.

#### **Medverkande tjänstemän**

Miljö- och byggförvaltningen:

Christina Selin-Flink 0476-551 54 och Malena Johansson 0476-551 53

Älmhult 2010-04-19

*Antagen av kommunfullmäktige 2010-08-30,  
§ 105.*

Olof Thedin Stadsarkitekt SAR/MSA

**Laga kraft 2010-10-01**

## ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

### **Olivia 11 m.fl. i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län**

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 2010-02-01 – 2010-03-05 enligt Plan och bygglagen (PBL) 5 kap § 20.

### **INKOMNA SKRIVELSER**

Skrivelser med erinran (m.e.) eller utan erinran (u.e.) i samrådsskedet redovisas i nedanstående sammanställning.

#### STATLIGA ORGAN

Länsstyrelsen m.e.  
Lantmäterimyndigheten m.e.  
Smålands Museum u.e.

#### KOMMUNALA ORGAN

Kommunstyrelsen m.e.  
Tekniska förvaltningen m.e.  
Socialnämnden m.e.  
Räddningschefen m.e.  
Kanslienheten u.e.  
Kultur- fritidsnämnden u.e.

#### ÖVRIGA

E.ON m.e.  
Telia Sonera AB m.e.  
Hyresgästföreningen u.e.

#### MARKÄGARE

Jarl Bogarp u.e.  
Jonas Ehrnst u.e.  
Göran Ehrnst u.e.  
Birger Hyll u.e.  
Mats Bilservice AB u.e.

### **INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER**

I texten nedan sammanfattas och kommenteras de synpunkter som framförts under samrådsskedet.



## **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen anser att det till planens utställning bör finnas en precisering av hur dagvattnet ska tas om hand. Man påpekar också att man i efterföljande bygglov bör följa upp hur bullervärdet ska hanteras för att inte överskrida bullerriktvärdet. I tabellen över luftkvaliteter, på sid 6, bör noggrannare anges vilka percentiler det rör sig om, såväl för beräknade värden som för norm/tröskelvärden.

Kommentar: Till utställningsförslaget läggs till en bestämmelse om hur mycket dagvattnet ska fördröjas på fastigheten. I efterföljande bygglov kommer det att följas upp hur bullervärdet ska hanteras för att inte överskrida bullerriktvärdet. I tabellen över luftkvaliteter ska anges vilka percentiler det rör sig om, såväl för beräknade värden som för norm/tröskelvärden.

## **Lantmäterimyndigheten**

Hur ska rätten för allmän gång- och cykeltrafik, inom x-områdena, säkerställas? Om servitut ska bildas, vilken fastighet blir förmånsfastighet? Bör x- området söder om Backen 11 ingå i kvartersmarken om det ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik?

Kommentar: X-området söder om Backen 11 är numera utanför detaljplaneområdet.

## **Tekniska förvaltningen**

Under genomförandebeskrivning/ fastighetsrättsliga frågor/ fastighetsbildning står: "Aktuell del av Älmhult 3:1 kommer att avstyckas för att bilda en fastighet". Det bör stå: "Fastighetsbildning ska ske före exploatering genom avstyckning alternativt fastighetsreglering. Område för lokalgata enligt plan tillförs angränsande fastighet för gatumark".

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras under fastighetsbildning med att fastighetsreglering och avstyckning kommer att göras.

## **Kommunstyrelsen**

Har inget att erinra utöver tekniska förvaltningens synpunkter.

## **Socialnämnden**

Utöver de synpunkter som lämnades i yttrandet över planprogrammet, vill socialnämnden framhålla vikten av att också tillgodose behovet av centralt belägna parkeringsplatser i området.

Kommentar: Parkeringsplatser i området sparas genom att den norra tredjedelen av planområdet behålls för parkeringsändamål. En klausul om parkeringsköp läggs till.

## **Räddningschefen**

Det är viktigt att beakta räddningstjänstens åtkomlighet såväl i form av tillfartsvägar som uppställningsplats för t ex höjdfordon. I sammanhanget bör nämnas vikten av samordning av aktuell detaljplan och centrumplanen för att säkerställa tillfartsvägar till objekt för tunga räddningsfordon samt en acceptabel insatstid. Den del av detaljplanen som detta omfattade är numera utanför detaljplaneområdet. Samråd bör ske kontinuerligt under plan- och byggprocessen rörande ovanstående aspekter i allmänhet och underjordiska garage i synnerhet.

Kommentar: Räddningstjänstens åtkomlighet kommer att beaktas i planförslaget och samråd kommer att hållas med räddningstjänsten.

## **Tele2**

En karta över var kablarna går bifogas. Ev. flyttning av kablar bekostas av exploatören.

## **E.ON**

En karta över var kablarna går bifogas. Ev. flyttning av kablar bekostas av exploatören.

### **Ställningstagande**

För att tillgodose behovet av parkeringsplatser i området behålls den norra tredjedelen av planområdet för parkering och hamnar i utställningsförslaget utanför planområdet. En klausul om parkeringsköp läggs till. Till utställningsförslaget läggs till en bestämmelse om hur mycket dagvattnet ska fördröjas på fastigheten. I tabellen över luftkvaliteter anges vilka percentiler det rör sig om. Räddningstjänstens åtkomlighet beaktas i planförslaget. Genomförandebeskrivningen kompletteras under fastighetsbildning med hur fastighetsreglering och avstyckning kommer att göras.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Miljö- och byggförvaltningen:

Christina Selin-Flink 0476-551 54

Malena Johansson 0476-551 53

Älmhult 2010-03-31

Olof Thedin

Stadsarkitekt SAR/MSA

## ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

### **OLIVIA 11 m.fl.**

### **i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län**

## **UTLÅTANDE**

Förslag till detaljplan har varit utställt under tiden 2010-04-29—2010-05-27 enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 23-26 §§.

### **INKOMNA SKRIVELSE**

Konstaterar att kommunen tydliggjort hur man beaktat dagvatten, buller och miljö kvalitetsnormer i detaljplanen.

### **E.ON Elnät Sverige AB**

Erinrar om att det i samband med att området exploateras behövs en ny transformatorstation. Man föreslår två olika platser.

Kommentar: Transformatorstationen bör placeras utanför planområdet då bostadsbebyggelse planeras i det aktuella kvarteret. Förslagsvis placeras den antingen på parkeringsytan norr om planområdet eller öster om planområdet, vid en förrådsbyggnad på Älmhultsbostädens mark. Den exakta placeringen bestäms i bygglovsskedet.

### **Folkpartiets kommunförening i Älmhult**

Ägaren till fastigheten vill bygga bostäder, handelslokaler och underjordisk parkering på ytan där det i dag finns parkering och en nedlagd bensinstation. Området var i tidigare planering i slutet av 1980-talet tänkt som platsen för ett särskilt servicehus. Dessa planer förändrades i samband med Ädelreformen 1992.

I planbeskrivningen tas särskilt upp frågan om parkering för boende och arbetande i kvarteret. Enligt kommunens bilplatsnorm från 1977 krävs 143 p-platser för boende, arbetande och besökare i planområdet. Del av platserna inom området är sedan tidigare reserverade för boende och arbetande på fastigheten Olivia 3 (Nettohuset). Sammanlagt 150 p-platser ska skapas genom en parkering i källarplan. Av dessa är 30 kopplade till boende i planområdet. Resterande till butikerna som planeras. I sitt yttrande över centrumplanen framhöll Folkpartiets kommunförening bristen på en mera distinkt planering av grönområden och p-platser. Den aktuella tomten används i dag som p-plats av boende i närområdet, anställda i handeln samt inte minst besökande till affärer i centrala Älmhult. Det är kommunens största p-plats i centrum. Detaljplanen innebär att en del av p-platserna inom kv. Olivia försvinner. Detta kommer att påverka närliggande områden. Tillgång till lämplig p-plats är ett grundläggande krav för att kunna behålla attraktiva affärer i centrum.

Folkpartiet anser att beslut om en detaljplan, som direkt eller indirekt, påverkar trafikströmmar i centrum måste kompletteras med resonemang om hur möjligheterna att ta sig med bil till centrum påverkas. Eftersom kommunen samtidigt planerar för ett nytt handelsområde utmed väg 23 och två köpcentra vid Tornet och Maxi redan är i bruk finns en uppenbar risk att centrumkärnan förlorar del av sin attraktivitet som handelsplats i framtiden.

Kommentar: I planbeskrivningen står: "Vid bygglovansökan ska antalet p-platser kalkyleras utifrån faktiska BTA-ytor. Om det inte finns möjlighet att anordna det normerade antalet p-platser på egen tomtmark ska parkeringsfrågan lösas genom att ägarna hyr parkeringsplatser av Älmhults kommun". När alla fastighetsägare följer bilplatsnormen och vid behov köper in parkeringsmöjligheter på annan fastighet, uppstår ekonomiska förutsättningar för att bygga parkeringsdäck. Kommunen har påbörjat ett arbete med att ta fram lämpliga ytor för sådana parkeringsplatser och kommer att säkerställa dessa genom detaljplaneläggning.

#### **Tekniska förvaltningen och kommunstyrelsen**

Föreslår några mindre ändringar i detaljplanen. Dessa kommer att göras.

Någon erinran finns ej mot förslaget och därför behöver inte någon berörd sakägare tilldelas besvärsmått.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Miljö- och byggförvaltningen:

Christina Selin –Flink 0476-551 54

Malena Johansson 0476-551 53

Älmhult 2010-06-28

Olof Thedin  
Stadsarkitekt SAR/MSA