

# PM Effekter av detaljplaneändring för Köpmannen 2

## Bakgrund

En ny detaljplan för fastigheten Köpmannen 2 är under framtagande. Fastigheten utgör den västra och norra delen av Älmhults handelsplats.

Den nya detaljplanen upprättas för att möjliggöra en utveckling av handelsplatsen till ett område som inte bara är avsett för handel och kontor utan också en plats för aktiviteter och möten. I den nya detaljplanen utreds markanvändningarna centrum, kulturella besöksanläggningar och idrottshall. I planområdet östligaste hörn utreds också om det är möjligt att placera en utomhusscen.

När handelsplatsen kompletteras med fler funktioner förväntas det bidra till en plats där fler människor kommer att röra sig både på dag- och kvällstid. Trafikflödena till och från området kan också komma att påverkas i samband med omvandlingen av området.

## Områdesbeskrivning

Fastigheten Köpmannen 2 har idag en yta om 134 420 kvm. I gällande plan anges exploateringsgrad om 40 % för delar av fastigheten. För fastighetens västligaste del finns ingen reglering av exploateringsgraden.

Inom fastigheten ligger idag ett flertal butiker, både matvarubutiker, detaljhandelsbutiker samt byggvaror. I områdets södra del finns en snabbmatsrestaurang. Inom området kommer en ny detaljplan möjliggöra permanent etablering av kulturell besöksanläggning (så som den arena som idag getts tillfälligt bygglov). Även byggnation av idrottshallar kommer kunna ges permanent bygglov, så som den padelhall som ligger inom området. Inom planområdet planerar fastighetsägaren också för en yta där olika typer av events kan hållas, så som exempelvis marknader eller konserter.

Huvudinfarten för bilburna besökare är från söder via cirkulationsplatser som ansluter mot väg 23 och väg 120. Anslutning finns också mot norr och den kommunala gatan Handelsvägen. Entréerna till områdets butiker är placerade in mot det parkeringstorg som utgör handelsplatsens mitt. Varuleveranser till butikerna sker på motsatt sida i förhållande till byggnadens entré.

Stadsbusslinjetrafik går genom området, i det att bussen rör sig in i området från Östra Esplanaden via en bussgata. Bussen kör sedan genom området norrut till anslutningspunkten mot Handelsvägen. Busshållplats finns centralt placerad på handelsplatsen.

En gång- och cykelväg löper i nordsydlig riktning genom handelsplatsen. Denna ansluts i sydväst mot Östra esplanaden. Denna entré är huvudentré för dem som rör sig till fots och med cykel från Älmhults centrum till handelsplatsen. I väster och norr ligger Haganässkolan och mellan skolan och handelsplatsen rör sig många till fots. Idag finns en gång- och cykelkoppling mellan handelsplatsen och skolan. På sikt är denna koppling tänkt att förbättras genom att ett torg med gångfartsområde ordnas utmed Handelsvägen.

## Frågeställning

Syftet med föreliggande PM är att se hur förutsättningarna skulle påverkas av en förändrad markanvändning i detaljplanen, från Handelsområde (H) till Centrumområde (C), och relatera planerad utveckling till de flöden som den nuvarande detaljplanen tillåter.

## Trafikalstring

Beräkningar har gjorts med hjälp av Trafikverkets Trafikalstringsverktyg. Som indata används Ingka:s planerade utbyggnad i området, där första etappen preliminärt motsvarar ca 13 000 LOA.

Trafikflöden (ÅDT) har tagits fram för totalt fyra scenarier:

- två olika fördelningar över de sju verksamhetskategorierna
- två olika lokaliseringar, *Ytterområde* respektive *Centrum*

Det ena fördelningsalternativet motsvarar en tänkt utbyggnad i form av enbart handelsändamål (H), den andra av enbart centrumändamål (C). De två olika alternativen vad gäller lokalisering används för att illustrera skillnaden i trafikalstring beroende på vilket geografiskt läge som väljs i verktyget.

Resultatet presenteras i nedanstående tabeller.

Kategorier	Antagen LOA-fördelning (H)	ÅDT om Ytterområde	ÅDT om Centrum
Kontor	5%	36	30
Småindustri/hantverkare	5%	70	65
Större industri	10%	27	23
Detaljhandel	50%	2361	1587
Stormarknad	25%	725	489
Närbutik	0%	0	0
Restaurang	5%	119	66
<b>SUMMA</b>	<b>100%</b>	<b>3365</b>	<b>2260</b>

Kategorier	Reviderad LOA-fördelning (C)	ÅDT om Ytterområde	ÅDT om Centrum
Kontor	10%	72	59
Småindustri/hantverkare	15%	209	194
Större industri	0%	0	0
Detaljhandel	0%	0	0
Stormarknad	70%	2484	1355
Närbutik	0%	0	0
Restaurang	5%	119	66
<b>SUMMA</b>	<b>100%</b>	<b>2484</b>	<b>1674</b>

## Slutsats

Det avrundade resultatet sammanfattas i följande fyrfältsmodell:

	Ytteromr.	Centrumomr.
DP (H)	ÅDT 3400	ÅDT 2300
DP (C)	ÅDT 2500	ÅDT 1700

Beräkningarna visar att en ändring från markanvändning H till C i området kan förväntas alstra mindre trafik, oavsett exploateringsgrad. Generellt medger markanvändning C lägre trafiktal (exempelvis parkeringsnorm) än markanvändning H, vilket ska tas hänsyn till i de utredningar/prövningar som görs i samband med all kommande exploatering i området.

Den nya detaljplanen medger etablering för både handel- och centrumändamål för hela området. Det betyder att det även fortsättningsvis kommer vara möjligt att på platsen anlägga endast lokaler för handel (H), samtidigt som det också är möjligt att bygga endast lokaler för centrumändamål (C). Ambitionen är dock en blandad markanvändning inom området. Den faktiska markanvändningen kan därför förväntas alstra trafik någonstans mellan de nivåer som räknats fram för H och C i tabellen ovan.

Slutsatsen är att vidare utredning inte krävs för att genomföra sagda detaljplaneändring.