

Detaljplan för Köpmannen 2 m.fl.,  
del av Älmhults Handelsplats  
i Älmhults tätort och kommun

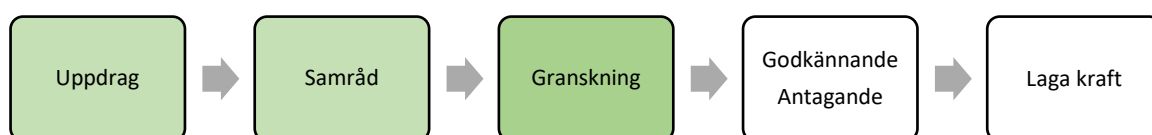
**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**



## Planprocessen och hur samrådet har bedrivits

*Detaljplanen för Köpmannen 2 m.fl., del av Älmhults Handelsplats* handläggs med utökat förfarande och har funnits tillgänglig för samråd under perioden 1 september – 30 september 2022. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Älmhults kommuns servicecenter i Älmhult och på kommunens webbplats.

Ett allmänt samrådsmöte hölls den 14 september i kommunhusets lokaler, Storgatan 1 i Älmhult. Vid mötet närvarade representanter från kommunledningsförvaltningen.



### Inkomna synpunkter

Nedan redovisas inkomna skriftliga synpunkter under samrådstiden, samt kommentarer till dessa. Planen har justerats och kompletterats enligt det som redovisas med kursiv stil.

#### *Yttranden utan synpunkter*

Yttranden utan synpunkter på planförslaget har inkommit från:

1. Södra Smålands Avfall och Miljö (SSAM)
2. Räddningstjänsten, Älmhults kommun

#### *Yttranden med synpunkter*

Yttranden med synpunkter på planförslaget har inkommit från:

#### Myndigheter (se sida 3–17):

1. Länsstyrelsen Kronoberg
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket

#### Kommunala organ (se sida 18–23):

1. Miljö- och byggnämnden, Älmhults kommun

#### Företag och organisationer (se sida 24–30):

1. E.ON Energidistribution AB
2. Friskis & Svettis/ Träningsglädje i Älmhult AB
3. Handelsplats Älmhult
4. Skanova (Telia Company) AB

#### Privatpersoner

Inga inkomna synpunkter

## Sammanfattande synpunkter

## Planförfattarens kommentarer

*Förslag till justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.*

### 1. Länsstyrelsen Kronoberg

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på Älmhult kommuns ambitioner att på ett hållbart sätt kunna utveckla och bättre tillgängliggöra det nuvarande handelsområdet med omnejd. Tydligare och mer trafiksäkra strukturer för både bilister, cyklister och fotgängare har varit i fokus för detaljplanens framtagande. Ett stort antal utredningar har legat till grund för planförslaget.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresset för kommunikation, hälsa och säkerhet och miljökvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

#### Överprövningsgrundande frågor

Enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL)

#### *Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken (MB)*

Trafikverket anser att gränsen för kvartersmarken utmed väg 23 inte ska ligga närmare än 30 meter från beläggningskanten. Hänsynsavstånd för parkering, interna körytor och eftergivliga föremål bör vara 30 meter från beläggningskant, och för byggnader innehållande verksamheter handel och kontor 50 meter.

#### *Strandskyddsområde enligt 7 kap miljöbalken (MB)*

Länsstyrelsen konstaterar att det inte finns något strandskyddat område inom detaljplanen och håller med om kommunens

Noteras, frågorna utreds vidare enligt kommentarerna nedan.

*Noteras. En mycket liten del av fastigheten Köpmannen 1 har belagts med punktprickad mark så att byggnad inte får uppföras och korsprickad mark mot väg 120 har ändrats till punktprickad mark för att hålla 30 meter hinderfritt avstånd. I övrigt hölls avstånden i samrådsförslaget.*

Noteras.

resonemang i planbeskrivningen.

### *Hälsa och säkerhet samt miljö kvalitetsnormer*

#### *Översvämning och miljö kvalitetsnormer*

Det är positivt att kommunen söker ett helhetsperspektiv för dagvattenhanteringen och utgår från ett avrinningsområdesperspektiv, men det är lite otydligt i planbeskrivningen vilka åtgärder som faktiskt behöver genomföras för att hantera dagvattnet inom planområdet. Detta finns inte heller angivet i plankartan. Kommunen skriver till exempel "Utredningen visar att planerade öppna system med diken och dammar ger robusthet då det kan hålla stora volymer regn", men det enda som säkerställs i den här plankartan är den befintliga dammen i sydväst. Inom området för bostäder anges det i planbeskrivningen att det ska vara "upphöjd mark". I plankartan finns däremot ingen reglering av markens höjd eller lutning inom området.

I det norra området där nya bostäder planeras finns relativt få lågpunkter där vatten kan ansamlas vid ett skyfall. Eftersom området är oexploaterat idag är det viktigt att inga nya lågpunkter skapas vid genomförandet och att området höjdsätts så att bebyggelse inte riskerar att skadas vid en exploatering. Höjdsättningen behöver regleras på plankartan för att bli juridiskt bindande.

Beskrivningen av hur dagvattenfrågan löses förtydligas i planbeskrivningen. Dagvatten från området hanteras i två olika system. Det ena systemet tar hand om vatten från det redan exploaterade handelsområdet. Det oexploaterade området som planläggs för bland annat bostäder hanteras i ett annat system, det som planlagts i "detaljplanen för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund".

*Planbeskrivningen förtydligas genom att två underrubriker sätts: "befintligt område" respektive "oexploaterat område".*

Ansvaret för avvattningen av kvartersmarken vilar på de enskilda fastighetsägarna. VA-huvudmannen har sedan ansvar för att ta hand om dagvattnet (Lag 2006:412 om allmänna vattentjänster). Att marken invid byggnaden ska höjdsättas så att dagvatten rinner ifrån dessa framgår av BBR 6:5321.

Kommunledningsförvaltningen anser att det är en onödig reglering att sätta exakta plushöjder eller minsta golvhöjd på kvartersmark utan speciella skäl. En sådan bestämmelse kan påverka allt från byggherrens möjlighet att gestalta bostadsgårdar till dennes möjlighet att uppnå tillgänglighetskrav. Kvartersmark behöver i normalfallet höjdsättas först i samband med bygglovsansökan. De plushöjder som sätts på allmän plats i form av gata blir dock indirekt styrande.

Plushöjder för tillkommande gator finns i detaljplanen för Detaljplan för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund som har vunnit laga kraft. *En beskrivning av att*

*dessa plushöjder finns läggs till i planbeskrivningen.*

I planbeskrivningen behöver nuvarande information från den förra cykeln inom vattenförvaltningen uppdateras med till exempel de nya kvalitetskraven enligt den senaste förvaltningscykeln. Det finns även motsägelsefulla uppgifter på sidan 62 där det först anges att flödet ut från området begränsas till dagens och senare i texten står det att "Hårdgörning av mark resulterar visserligen i att den totalmängden vatten som når recipienten ökar...". Det behöver tydliggöras vad som gäller.

*Planbeskrivningen uppdateras med aktuell cykel inför granskningen. Det står att den totala mängden ökar, men att flödet stryps så att det motsvarar dagens. Detta förutsätter alltså den fördröjning i form av diken och dammar som beskrivs nedan i aktuellt stycke. Då fördröjningen sker i dagvattendammar och öppna diken med adekvat utformning sker flera renande steg innan recipienten. Planbeskrivningen har förtydligats med detta orsaksammanband.*

#### *Farligt gods*

I anslutning till planområdet ligger riksväg 23 och Haganäsleden (väg 120) som är transportleder för farligt gods. Planförslaget har utformats utifrån de riktlinjer för olika bebyggelseypers skyddsavstånd i enlighet med riskutredningen Fysisk planering intill transportled för farligt gods i Älmhult, Sweco, 2018-06-19.

Länsstyrelsen anser att tillräcklig hänsyn har tagits i detaljplanen. Avståndet mellan bebyggelsen och farligt godsled är väl redovisat både i planbeskrivningen och med juridiska bestämmelser på plankartan. Länsstyrelsen vill dock påpeka vikten av att den generella riskanalysen för Älmhults kommun från 2018 uppdateras vid behov. Om det finns uppgifter om nya trafiksiffror samt förändringar utifrån platsspecifika förhållanden behöver detta belysas i planhandlingarna. Se även Trafikverkets yttrande avseende större hänsyn till eventuella särskilda förutsättningar på aktuell plats och koppling till aktuella basprognoser.

Utredningen kommer att uppdateras inom ramen för pågående översiktsplanearbete. Den ändring av trafikunderlag och trafikprognos som Trafikverket lyfter kan dock inte antas medföra en påverkan på härledda rekommendationer.

## *Buller*

### *Buller från trafik*

I handlingarna hänvisas till bullerutredningen för det intilliggande Furulund, där de nordostligaste delarna av nuvarande planförslag ingår. Det går inte att utläsa vilka trafikmängder som ligger till grund för de beräknade bullernivåerna på den lokalgata som går norr om handelsområdet. Det framgår av trafikprognosen att trafiken på denna gata förväntas bli 800 fordon/dygn med 13% tung trafik eller 1700 fordon/dygn med 14% tung trafik beroende på om gatan görs om till allmän gata eller inte. Det bör förtydligas i underlaget vilka trafikmängder och andel tunga fordon som ligger till grund för de beräknade ljudnivåerna. Om de skiljer sig från trafikmängderna i Tyréns PM om lokalgatan bör en ny bullerberäkning göras för bostadskvarteret. Ljudnivån bör beräknas vid gräns för bygggrätt.

### *Buller från verksamhet*

Området där bostäder får uppföras ligger i ganska nära anslutning till baksidan av två större byggnader där handel bedrivs i åtminstone den ena. Sannolikt angör lastbilar på den nordöstra sidan. Bland annat backvarnare är en källa till buller som kan utgöra olägenhet för människors hälsa. Risken för störning från lastbilsrörelser mot området med bygggrätt för bostäder bör utredas och vid behov beräknas.

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om vilka trafiksiffror som legat till grund för analysen.*

Utredningen uppdateras också efter tillägg av lokalgata. En ny trafikprognos har gjorts för de östra delarna av centralorten och bullerutredningen har uppdaterats med härledda trafiknivåer.

Det finns ingen etablerad praxis för utredning av den typen av störning och inte heller några riktvärden att förhålla sig till. Vid fysisk mätning av trafikbuller tas spikljud bort för att inte helt tillfälliga ljud ska komma med. Med tanke på verksamheternas ringa omfattning förväntas inte buller från lastkajer kunna utgöra en olägenhet för människors hälsa. Det finns också en möjlighet för verksamheten att hantera denna fråga inom ramen för verksamheten (exempelvis genom att anpassa tidpunkter för leveranser) utan att förutsättningarna för att bedriva verksamheten äventyras om olägenhet ändå skulle uppkomma.

Vid exempelvis busscentraler eller logistikcenter skulle den typen av störning behöva utredas för att platsen skulle vara lämplig för tänkt användning, men i det här fallet handlar det om vanliga funktioner inom blandstaden.

### *Buller från utomhusscen*

Utomhusscenens placering är inte konsekvent bedömd i planbeskrivningen. Planbeskrivningen anger att det inte är praktiskt och ekonomiskt genomförbart att scenen vetter åt sydväst eftersom det kan påverka trafiksäkerheten på väg 23 negativt på grund av ljusstörningar. I beskrivningen används ändå de beräknade bullernivåerna för en scen som vetter mot sydväst. Om scenen ska vändas mot nordväst kommer bullerpåverkan på både befintliga och nya bostäder att bli större men det saknas beräkningar för den placeringen. Konsulten har redan i fallet med en scen som vetter åt sydväst bedömt att ljudnivåerna blir så höga att det är olämpligt med bostäder i det planerade området direkt bakom scenområdet.

Länsstyrelsen anser att utredningen bör kompletteras med förväntade ljudnivåer vid befintliga och planerade bostäder med scenen placerad så att ljuspåverkan mot väg 23 undviks. Det är inte tillräckligt att hänvisa till verksamhetsutövarens ansvar i planeringsskedet utan platsens lämplighet att användas för konserter ska bedömas. När en scen står på plats kommer den som äger den att vilja använda den.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 5 kap. 11 a § PBL och 6 kap. 11 och 12 §§ MB.

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättat och bilagts detaljplanens handlingar. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### Rådgivning om allmänna intressen

#### *Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning*

Det föreslagna området finns i kommunens gällande översiktsplan, antagen år 2016, utpekad som blandstad där både bostäder handel och kontor ska rymmas. Att

Bullerutredningen har uppdaterats så att scenens placeras åt nordväst.

Exploatören/fastighetsägaren har sedan samrådet släppt tanken på att ha återkommande events/konserter 4-5 gånger per år. De tänker sig i stället att konserter kan ske någon gång per år med försiktighetsmått och att störningen då blir helt tillfällig och att den inte kan utgöra en olägenhet för människors hälsa i den mening som avses i 9 kap. 3 § miljöbalken. Scenen är inte en varaktig konstruktion, utan snarare att jämföra med den typ av scen som används vid exempelvis stadsfestivaler och andra typer av tillfälliga evenemang. *Scenen är inte längre omnämnd som ett syfte med detaljplanen.*

Noteras.

Noteras.

möjliggöra för flera typer av användningar och genom det fler mötesplatser och bostäder inom området bedöms vara förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

#### *Naturvärden och grönstruktur*

Länsstyrelsen har under samrådets gång uppmärksammat kommunen om att det till handlingarna inte finns någon naturinventering med till ärendet. Kommunen har därefter kompletterat med den natur- och kulturvärdesinventering som gjordes för inför planeringen av byggandet av Haganäsleden, bostadsområden och handelsområden i Haganäs (2009). Länsstyrelsen konstaterar att naturvärdesinventeringen är inaktuell och att stora delar av området som helhet har ändrats kraftigt därefter.

En naturvärdesinventering av områdets oexploaterade ytor har tagits fram som underlag till detaljplanen inför granskning. En groddjursinventering har även tagits fram i enlighet med naturvärdesinventeringens rekommendationer. *Utredningarna redovisas i planbeskrivningen.* Groddjursinventeringen visar på att det finns groddjur inom området. Förebyggande skyddsåtgärder kommer att tas fram och ett samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken kommer att hållas med länsstyrelsen.

#### *Social hållbarhet*

Länsstyrelsen ser positivt på att detaljplanen lyfter och integrerar ett flertal aspekter för social hållbarhet vid detaljplanens framtagande. Jämställdhet, tillgänglighet, trygghet tas tillsammans med barnperspektivet upp i detaljplanens planbeskrivning.

Noteras.

#### Krav/anspråk enligt annan lagstiftning

##### *Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen (KML)*

Länsstyrelsen har inget att tillägga avseende kommunens hantering av fornlämningar inom planområdet.

Noteras.

##### *Vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken*

Det anges på sidan 14 i planbeskrivningen att grundvattennivån generellt är hög inom planområdet, men det framgår inte om bortledning av grundvatten kan bli aktuellt. Länsstyrelsen påminner om att grundvattenbortledning kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken.

Kommunledningsförvaltningen avser att höja upp marknivån för de oexploaterade ytorna inom planområdet. Att leda bort grundvatten, annat än vanlig dränering, är inte aktuellt.



## Övriga synpunkter

### *Användning av torvmassor*

I handlingarna står att uppgrävd torv planerar att användas för bland annat bullervallar. För skyddsvallar som bör hålla samma höjd över lång tid bör man använda material som inte riskerar att sjunka ihop. Organiskt material bryts ner med tiden.

Noteras. Kommunen har behövt hantera torvmassor en längre tid och har därför etablerat en arbetsmetod och praxis kring dessa frågor bland annat för att säkerställa höjd på bullerskydd (avvattning och volymminskning i organiska massor) och åtgärder för detta beräknas i projektering.

### *Planbestämmelser*

Länsstyrelsen uppmärksammar att kommunen i plankartan har reglerat utnyttjandegrad inom användning BC (Bostad, Centrum) med två olika planbestämmelser om utnyttjandegrad. Den ena e1 reglerar utnyttjandegraden i form av bruttoarea och den andra e2 i form av byggnadsarea. Detta behöver förtydligas i planbeskrivningen vad som gäller.

Båda planbestämmelserna gäller. Planbeskrivningen anger att e1 används för att ”Bestämmelsen syftar till att säkerställa parkering och friyta samt att ge möjlighet till en diversifierad byggnadshöjd”. Detta gäller fortfarande.

## 2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-05-09) har följande noterats:

### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### *OMPRÖVNING AV GA*

Till följd av att vägnätet ändras och att ny cirkulationsplats byggs kommer en del av befintliga gemensamhetsanläggningen Köpmannen ga:1 behöva omprövas vid en anläggningsförrättning. Lantmäteriet har anmärkt på samma sak vid granskning av detaljplanen för Furulund norr om området. Det är lämpligt att göra båda dessa omprövningar i samma förrättning. Upplyningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan

*Detaljplanen kompletteras med information om omprövning av gemensamhetsanläggningen Köpmannen ga:1, både i grundkarta och planbeskrivning. Detaljplanen kompletteras med att omprövning måste ske och vem som ansvarar för detta.*

ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att ompröva den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen. I denna detaljplan saknas beskrivning av att detta måste ske samt information om vem som ska ansöka om detta och vem som ska betala förrättningen.

Gemensamhetsanläggningens utbredning saknas även i plankartans grundkarta. Gemensamhetsanläggningen Köpmannen ga:1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning. Även detta behöver beskrivas.

#### *SAKNADE*

#### *FASTIGHETSBLDNINGÅTGÄRDER*

I kapitlet om fastighetsrättsliga frågor saknas beskrivning av följande åtgärder

- Fastighetsreglering mellan Haganäs 2 och Älmhult 3:1 (vid Haganässkolan samt fotbollsplanen)
- Avstyckning av nya områden för bostad (beskrivs knapphändigt, gör gärna liknande ritningar på dessa områden som vid fastighetsregleringar)
- Omprövning av Köpmannen ga:1 (se ovan)
- *Grundkartan kompletteras med gemensamhetsanläggningens utbredning. En beskrivning av gemensamhetsanläggningens utbredning och tänkta utbredning när planen genomförs har lagts till i planbeskrivningen. En beskrivning av de juridiska förhållanden som Lantmäteriet lyfter har lagts till i planbeskrivningen.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information om fastighetsreglering mellan Haganäs 2 och Älmhult 3:1.*
- *Exakt hur fastighetsbildningen för de ytor som planläggs för bostad styrs inte i planen och beskrivs därför på övergripande nivå i detta skede med kvartersmarkens ytor. En kompletterande bild av vilken mark som styckas av från Åskya 1:27 har lagts till i planbeskrivningen.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information om omprövning av ga:1 enligt ovan.*

- Fastighetsreglering mellan Köpmannen 2 och Äskya 1:27. (Finns kartskiss i bild 50. Där beskrivs att överföring ska ske till Älmhult 3:1, Lantmäteriet är tveksamma till att detta är lämpligt. Detta bör göras till Äskya 1:27)
- De 351 kvadratmetrarna (justerade till 334 kvadratmeter) som förs över från norra delen av Köpmannen 2, där Köpmannen ga:1 möter Handelsvägen, ska mycket riktigt föras över till Äskya 1:27. *Detta har rättats till i planbeskrivningen.*

#### *SAKNADE*

##### *FASTIGHETER/REGISTERENHETER*

I fastighetskonsekvensbeskrivningen saknas följande registerenheter

- Haganäs 2
- Köpmannen ga:1
- Köpmannen ga:3

*Planbeskrivningen kompletteras med information om fastighetskonsekvenser enligt lantmäteriets yttrande.*

#### *REDOVISNING AV BEFINTLIGA*

##### *SERVITUT SAMT HUR DESSA PÅVERKAS*

I planbeskrivningen nämns ej påverkan på avtalsservitut. Dessa servitut finns enligt FR på Köpmannen 1 och Köpmannen 2. Kan finnas fler relevanta servitut på dessa eller andra berörda fastigheter som också bör redovisas och beskrivas.

*Planbeskrivningen kompletteras med information om avtalsservituten.*

- Avtalsservitut 12/8895
- Avtalsservitut 12/9658
- Avtalsservitut 12/10668
- Avtalsservitut 12/15809

#### *ÄNDRING AV PLAN UNDER PÅGÅENDE*

##### *GENOMFÖRANDETID*

Som bekant finns det stora begränsningar i kommunens möjlighet att ändra en plan eller ersätta med en ny plan under pågående genomförandetid. [Läs gärna mer i Boverkets PBL Kunskapsbanken](#). Detta görs när det gäller planerna 0765-P16/2 och 0765-P14/7 som båda har en genomförandetid på 10 år och således ej har gått ut. I planbeskrivningen saknas motivering av varför ändring av den aktuella planen kan ske.

*Planområdet justeras så att inga detaljplaner med återstående genomförandetid påverkas.*

#### *GRUNDKARTA*

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är föråldrad (2020-04-03). Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av

Kommunen instämmer i vikten av en aktuell grundkarta. *Grundkartan ses över och uppdateras inför granskningskedet av detaljplanen.*

planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.  
Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet saknas.

Fastighetsförteckningen/utskickslistan var dock aktuell vid tidpunkten för samråd och fastighetsgränser samt rättigheter hade setts över och inte ändrats.

### Delar av planen som bör förbättras

#### *BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS*

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. [Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.](#) För övrigt har Boverket i sina nya föreskrifter BFS 2020:5 valt att inte ta med byggnadshöjd som en egen kategori för regleringen av höjd på byggnadsverk. Reglering av byggnadshöjd får enligt föreskrifterna i stället hanteras i en kategori för olika fritextbestämmelser tillsammans med andra höjdbegrepp. Efter en framtida digitalisering av planer med byggnadshöjd kommer det därför inte vara möjligt att följa upp tillåten byggnadsvolym inom dessa planer. Om det är viktigt för syftet med planen att reglera fasadens höjd kan motsvarande effekt många gånger uppnås genom att bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

#### *REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS*

Av planbeskrivningen framgår på sidan 8 vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Beskrivningen är i grund och botten bra. Det saknas dock beskrivning av de små delar av 0765-P16/2 och 0765-P14/7 som berörs.

Noteras. Kommunen bedömer emellertid att det i detta fall är lämpligt att reglera byggnadernas höjd genom byggnadshöjd. Då detaljplaneuppdrag gavs den 16 december 2019 tas detaljplanen fram med hjälp av den bestämmelsekatalog för detaljplan som gällde mellan 2 januari 2015 och 30 september 2020 (BFS 2014:5 DPB 1). Enligt denna bestämmelsekatalog är det möjligt att reglera byggnadshöjd. Byggnadshöjd är ett i kommunen väletablerat begrepp som inte vållar problem i större kvarter. I villaområden kan bestämmelse om byggnadshöjd dock vålla problem då det ibland är svårt att fastställa beräkningsgrundande fasad

*Plankartan ändras så att 0765-P16/2 och 0765-P14/7 inte omfattas av planen då aktuella delar redan är planlagda som lokalgata.*

Detaljplan 0765-P2022/4 beskrivs men planen har nu vunnit laga kraft, delvis med annan utformning än vad som beskrivs. Hela denna text och kartbild måste därför omarbetas. Även inledande planöversiktsskarta måste omarbetas av denna anledning.

*Planbeskrivningen uppdateras så att detaljplan 0765-P2022/4 beskrivs på ett korrekt sätt.*

Det bör även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*”

*Planbeskrivningen kompletteras med information om konsekvenserna för gällande detaljplaner och tomtindelningar.*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

#### *HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?*

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

*Planbeskrivningen kompletteras med information om plan- och bygglagens SFS-nummer samt vilket allmänt råd som gällde för planbestämmelserna. Informationen läggs i stycket om planprocessen.*

Delar av planen som skulle kunna förbättras  
*(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*

#### *SMÅ KORRIGERINGAR*

- Planbestämmelsen damml är en egenskapsbestämmelse och ska vara med liten bokstav.
- Det finns egenskapsbestämmelse för f2, däremot saknas för f1.

*Justeras.*

*Justeras. Beskrivning av f1 läggs till i planbeskrivningen.*

#### *EXPLOATERINGSAVTAL*

Beskrivningen av exploateringsavtalet är i grund och botten bra. Inom planområdet finns även ett område för nybyggnation av bostäder som kommunen äger. Det är oklart vad som avtalsmässigt ska gälla för detta område. Speciellt när det står att exploatören bekostar fastighetsbildningsåtgärder och infrastruktur inom kvartersmark. Även detta område omfattas av kvartersmark. Är det syftet att även detta område ska ingå i områden för exploateringsavtalet?

#### *KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET*

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Noteras. Planbeskrivningen har ändrats så att huvuddragen redovisas under ”Äskya 1:27 (optionsområde)”.

*Fastighetsgränserna i grundkartan ses över.*

---

### 3. Trafikverket

Trafikverket har tagit del samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av Haganäs/Älmhults handelsområde till ett område som inte bara är avsett för handel utan också en plats för aktiviteter och möten. Detaljplanen syftar vidare till att förbättra kopplingen mellan handelsplatsen och dess omgivning och att skapa en tydligare trafikstruktur där Östra Esplanaden, handelsvägen och väg 120 möts. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra för fler bostäder i östra Älmhult

genom att planområdets norra del planläggs för bostadsändamål.

#### Statlig transportinfrastruktur

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 23 öster om planområdet, trafikplats Älmhult sydost om planområdet samt väg 120 sydväst om planområdet. Båda vägarna är utpekade farligt gods-leder. Väg 23 är riksintresse för kommunikationer och därför ska särskild hänsyn tas till vägens funktion och utnyttjandet. Under nedanstående rubriker vill Trafikverket lyfta ett antal synpunkter som ska förtydliga hur planförslaget behöver ta hänsyn till statlig väginfrastruktur för att undvika påtagligt försvårande av utnyttjandet av statens anläggning. Riksintresse för kommunikationsanläggningar syftar till att vidmakthålla samt utveckla funktionen för prioriterade kommunikationsstråk för att kunna tillgodose långsiktiga behov avseende kapacitet, framkomlighet och trafiksäkerhet. Till riksintresset hör också ett influensområde inom vilket åtgärder såsom ny bebyggelse kan påverka kommunikationsanläggningens funktion.

#### Planområdet

Trafikverket anser att gränsen för kvartersmarken utmed väg 23 inte ska ligga närmare än 30 meter från beläggningskanten. Hänsynsavstånd för parkering, interna körytor och eftergivliga föremål bör vara 30 meter från beläggningskant, och för byggnader innehållande verksamheter handel och kontor 50 meter. Avstånden ska gälla för hela planområdet längs med väg 23 då Trafikverket måste beakta faktorer såsom trafiksäkerhet, transporter av farligt gods samt eventuella behov av åtgärder i och utveckling i sin bedömning av planerad markanvändning intill en kommunikationsanläggning av riksintresse. Trafikverket och Älmhults kommun har haft en aktiv dialog i samband med att detaljplanen för området norr om nu aktuella planområdet togs fram och Trafikverket anser att kommunen visar på en konsekvent linje vad gäller säkerhets- och hänsynsavstånd till statlig väginfrastruktur.

*Noteras. En mycket liten del av fastigheten Köpmannen 1 har belagts med punktprickad mark så att byggnad inte får uppföras och korsprickad mark mot väg 120 har ändrats till punktprickad för att hålla 30 meter hinderfritt avstånd. I övrigt hölls avstånden i plansamrådet.*

### Trafikstruktur och hållbara transporter

Trafikverket ser positivt på att kommunen tar ett större grepp om den övergripande trafikstrukturen på området. Antalet cirkulationsplatser minskas och den föreslagna fembeniga cirkulationsplatsen övergår till kommunalt huvudmannaskap. I underlags-pm ”effekter av detaljplaneändring” beskriver kommunen att *”Beräkningarna visar att en ändring från markanvändning H till C i området kan förväntas alstra mindre trafik, oavsett exploateringsgrad (...). 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.”* Trafikverket anser att kommunen visar på sin ambition att anpassa trafikmiljön i högre utsträckning till oskyddade trafikanters behov och att utveckla ett typiskt område för bilburen externhandel till en mer centrumlik miljö. Samtidigt finns det begränsningar i vad som kan styras genom detaljplanering. Därför vill Trafikverket uppmuntra till att fortsätta utreda hur åtgärder enligt fyrstegsprincipen kan bidra till hållbara transporter, främst genom steg 1 och steg 2 åtgärder för att påverka transportbeteenden och val av färdmedel och därmed bidra till hållbart resande.

### Ljud- och ljusbuller

En exploatering i omedelbar närhet till en stor trafikled med höga hastigheter kräver lämpligt skydd mot bullerstörningar. Trafikverket anser att kommunen genom framtagna bullerutredning och föreslagna bullerskyddsåtgärder visar på en god ambition att säkerställa miljöer med acceptabla bullernivåer. Gällande uppförande av bullerskyddsåtgärderna vill Trafikverket lyfta behovet av tät dialog mellan kommunen och Trafikverket för att säkerställa en bra samordning och helhet avseende statliga och kommunala anläggningar som befintlig vall samt befintligt viltstängsel och planerad vall/plank. Samma gäller avseende den

Kommunen instämmer i vikten av att på olika sätt jobba för att verka för ett hållbart resande. Kommunen arbetar även med andra åtgärder, som ej ryms inom en detaljplan, för att påverka transportbeteenden och val av färdmedel. Detta sker bland annat genom miljöstrategiskt arbete och inom ramen för den översiktliga planeringen.

Kommunen instämmer i behovet av en fortsatt god dialog även i genomförandeskedet.

Kommunledningsförvaltningen kan enbart sätta bestämmelser i detaljplanen som gäller för att kunna ge bygglov och kan inte bestämma om hur bygglov ska handläggas då det redan regleras i plan- och bygglagen.



planerade utomhusscenen och bländningsrisk som den kan orsaka. Trafikverket kommer att bevaka och yttra sig i bygglovsskedet om behov och lämplighet av åtgärder som säkerställer riksintressets framtida funktion och trafiksäkerhet för trafikanter.

#### Riskanalys och farligt gods

Som underlag för bedömningar kopplat till risker och farligt gods fortsätter kommunen hänvisa till den kommunövergripande riskanalysen från 2018. Principiellt har Trafikverket inget att invända mot detta men vill påtala två behov:

1. I vissa fall är det lämpligt/motiverat att ta fram mer platsspecifika riskanalyser som tar större hänsyn till eventuella särskilda förutsättningar på aktuell plats.
2. Kommunens nu gällande riskanalys togs fram 2018 och använder sig av Trafikverkets basprognos från samma år. Trafikverket uppdaterar sina basprognoser vartannat år (mindre justeringer) och tar fram nya basprognoser vart fjärde år. Därför vill Trafikverket spela in behovet av att uppdatera kommunens underlag avseende prognostiserad trafikutveckling. Gällande basprognos är från juni 2020 och justerades våren 2022. Den största skillnaden gentemot 2018 års Basprognoser är en ny uppsättning förutsättningar (socioekonomisk information om befolkning, arbetsplatser, bilinnehav med mera), prognosbedömningar och genomförda åtgärder (investeringar, hastighetsförändringar). De framtida prognosåren är förutom basåret 2017, år 2040 samt år 2065. En ytterligare nyhet är även att såväl gods- som personprognoserna är framtagna med nya programversioner av prognosmodellerna (Samgods och Sampers).

Trafikverket förbehåller sig rätten att framföra ytterligare synpunkter i granskningskedet till följd av eventuella ändringar och/eller konkretiseringar i planförslaget

1. Någon mer detaljerad utredning behövs inte i arbetet med detaljplanen då planförslaget följer rekommendationerna i den centralortstäckande utredningen utan avsteg. Utredningen för centralorten är detaljerad och långtgående med avsikten att den ska täcka behoven för detaljplaner.
2. Utredningen kommer att uppdateras inom ramen för pågående översiktsplanearbete. Den ändring av trafikunderlag och trafikprognos som lyfts kan dock inte antas medföra en påverkan på härledda rekommendationer.

## Sammanfattande synpunkter

## Planförfattarens kommentarer

*Förslag till justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.*

### 1. Miljö- och byggnämnden, Älmhults kommun

Miljö- och byggnämnden yttrar sig till kommunledningsförvaltningen i enlighet med miljö- och byggförvaltningens yttranden daterade 2022-10-07 och 2022-10-13, som bifogas detta beslut. Synpunkterna i yttrandena bör inarbetas i detaljplanen och dess bilagor.

Miljö- och byggnämnden beslutar att komplettera förvaltningens yttranden med påtalande om otydlighet på sidan 32 i planbeskrivningsdokument daterat 2022-05-09, där dagvattendamm är utmärkt som ställplats.

Kommunledningsförvaltningen tar synpunkterna i beaktande.

Ställplatsen ligger inte på befintlig dagvattendamm i illustrationen. Platsen för ställplatsen är kvartersmark idag och planläggs som kvartersmark (på ortofotot ses dock den vattenansamling/vattenpöl som finns omnämnd under rubriken om strandskydd). Dagvattendammen är idag planlagd som allmän plats, natur och planläggs i planförslaget som natur med egenskap dagvattendamm. Dagvattendammen ligger på norra sidan om kopplingen mellan Haganäsleden och Handelsvägen, medan ställplatsen kommer att ligga på södra sidan.

Bilden på sida 32 är schematisk och visar tänkta och pågående användningar, samt kommunikationer, i området. Ställplats är en tänkt framtida användning av platsen på kvartersmark.

*Byggavdelningens yttrande (2022-10-13)*

### Planbeskrivning

På sida 12 i planbeskrivningen står det att detaljplan för del av Åskya 1:27 m.fl., Furulund är under framtagande. Denna detaljplan har vunnit laga kraft. Samtliga delar av planbeskrivningen som hänvisar till detaljplan för del av

*Planbeskrivningen uppdateras med information om att detaljplanen för del av Åskya 1:27 m.fl., Furulund numera har vunnit laga kraft.*

Åskya 1:27 m.fl., Furulund bör ändras så att det framgår att detaljplanen har vunnit laga kraft och är gällande.

Sida 15, första stycket hänvisar till att kompletterande geoteknisk utredning krävs inför framtida projektering och dimensionering av medeltunga till tunga konstruktioner. Observera att utredningar som krävs för att säkerställa markens lämplighet måste ha genomförts innan detaljplanen antas och att det i en detaljplan inte får finnas krav på att utredningar ska genomföras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Sida 48, första stycket beskriver att en viss placering av ljusanordningar ska godtas vid en bygglovsprövning. Bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900), PBL och plan- och byggförordningen (2011:338) samt tillhörande föreskrifter anger hur ansökningar om lov ska göras. Texten bör ändras så att den inte anger exakt vad som godkänns vid en kommande bygglovsprövning eftersom prövning görs i varje enskilt fall.

För bedömning av markens lämplighet anses denna utredning vara tillräcklig. I rapporten anges att kompletterande geoteknik kan behövas i samband med konstruktion av medeltunga till tunga konstruktioner. En sådan utredning syftar bland annat till att ge konstruktörer rätt värden att räkna på för den typen av byggnad som ska uppföras och kan således inte göras i detta skede.

Formuleringen är ämnad att ge stöd för hur bestämmelsen kan tokas i bygglovskedet, men är ingen uttömmande beskrivning. Den juridiskt gällande bestämmelsen är inte heller utformad för att ange en viss placering eller en viss utformning. Det är dock viktigt att planen går att genomföra och därför visas alternativ för att kunna uppnå kravet i den inte juridiskt bindande planbeskrivningen. Kommunen får inte skjuta upp utredningar till bygglovsskedet, utan markens lämplighet för det avsedda ändamålet ska utredas inom detaljplaneprocessen. Med tanke på detta lyder formuleringen ”men om sökanden i bygglovet kan visa på annan godtagbar lösning som på ett tveklöst sätt avskärmar ljusbuller så att det inte kan nå väg 23 kan den lösningen godtas”.

I det här fallet har vi långtgående information om avsett ändamål för användningen och då blir kraven för redovisning av riskhantering högre (jfr användningen industri där en plan som görs för att medge en viss verksamhet behöver ha mer långtgående utredningar än ett allmänt industriområde).

Det ska också nämnas att kommunen får reglera exakt utformning i detaljplanen för att säkerställa markens lämplighet för det som planeras enligt 4 kap. 16 §

första stycket 1, plan- och bygglagen (2010:900) (jfr sida 217-225 i En enklare planprocess, prop. 2013/14:126). Kommunledningsförvaltningen vill dock undvika en exakt reglering av placering/skyddsåtgärder då det finns många sätt att uppnå kravet om ljusavskärmning beroende på vad som kommer att byggas inom området i framtiden. För ljus är det lätt att redovisa var ljuset sprids jämfört med exempelvis buller som måste beräknas. Kommunledningsförvaltningen anser därför att det i bygglovet behöver redovisas hur den sökande avser att uppnå bestämmelsen, men att detta inte kan ses som en utredning.

Sida 48, första stycket bör även förtydliga att en scen, beroende på utförande och varaktighet, kan vara bygglovspliktig. Detta eftersom det förtydligas att ljusanordningar är bygglovspliktigt.

*Planbeskrivningen förtydligas.*

Byggavdelningen ställer sig frågande till om buller från besöksverksamhet är tillräckligt utrett då det i planbeskrivningen läggs stor vikt vid verksamhetsutövarens ansvar. Observera att utredningar som krävs för att säkerställa markens lämplighet måste ha genomförts innan detaljplanen antas och att det i en detaljplan inte får finnas krav på att utredningar ska genomföras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

*Bullerutredningen har uppdaterats så att scenens placeras åt nordväst. Exploatören/fastighetsägaren har sedan samrådet släppt tanken på att ha återkommande events/konserter 4-5 gånger per år. De tänker sig i stället att konserter kan ske någon gång per år med försiktighetsmått och att störningen då blir helt tillfällig och att den inte kan utgöra en olägenhet för människors hälsa i den mening som avses i 9 kap. 3 § miljöbalken. Med anledning av detta har berörda delar av planbeskrivningen formulerats om.*

Sida 71, sista stycket, ändra följande mening ” Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med anmälan” så att ordet anmälan byts ut mot startbesked.

*Planbeskrivningen justeras så att ordet anmälan byts ut mot startbesked.*

Planbeskrivningen redogör inte för om frågan gällande parkering till mark planlagd för bostäder är utredd. Detta bör utvecklas vidare.

*Ett stycke om att kommunens parkeringsnorm ska följas har lagts till i planbeskrivningen.*

#### Plankarta

På plankartan bör det framgå att planen finansieras via exploateringsavtal och att planavgift inte ska tas ut i samband med bygglov.

*Plankartan kompletteras med information om att ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.*

#### *Miljöavdelningens yttrande (2022-10-07)*

#### Planbeskrivning

s.61 Miljö kvalitetsnormer för luft. I planbeskrivningen anges det att planen inte bedöms medföra så stora mängder ökad trafik att miljö kvalitetsnormerna påverkas. Miljöavdelningen anser att påståendet bör motiveras mer.

Som underlag till detaljplanen har en trafikallstring gjorts där det kan konstateras att ändring av markanvändning inom handelsområdet inte kan bedömas medföra någon trafikökning. Planering av nya bostäder på en oexploaterad yta genererar dock en trafikökning. Antalet bostäder som ryms inom de ytor som planläggs för bostäder i samrådsförslaget beräknas uppgå till 300–350 bostäder.

Området är utpekade som utbyggnadsområde i ny gällande Översiktsplan för Älmhults kommun. Angående Miljö kvalitetsnormer för luft står det i Översiktsplanen att dessa ska följas samt att det i trånga gaturum med höga trafikflöden kan finnas risk för att miljö kvalitetsnormer överskrids. Det är på några få platser i Sverige som MKN för luft överskrids.

s.62 Miljö kvalitetsnormer för vatten. I planbeskrivningen anges det att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte kommer försämrade, dock anges det under rubrik markföroreningar att föroreningshalten i dagvatten förväntas öka och att förorenat vatten kan innebära skada på recipienten. Miljöavdelningen ser positivt att ytterligare kartläggning på avrinningsvägar ska utföras eftersom planen

*Planbeskrivningen förtydligas genom att formuleringen om dagvatten under denna rubrik tas bort. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten förväntas inte att försämrade. Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med att krav om oljeavskiljare kan komma att ställas i bygglov enligt Boverkets byggregler. Formuleringen om avrinningsvägar är i genomförande beskrivningen och gäller*

kan riskera att miljö kvalitetsnormerna påverkas negativt.

s. 74 Strålning, elektromagnetiska fält. I checklisten för undersökning av betydande miljöpåverkan finns det en rubrik gällande strålning, elektromagnetiska fält. I planbeskrivningen anges det att strålningen inte väntas ha någon påverkan. Miljöavdelningen har noterat att aspekten inte lyfts i någon av avsnitten i planbeskrivningen.

Enligt Boverkets handbok "gröna områden i planering" är det rekommenderat att en närpark/lokalpark bör finnas tillgänglig inom 200 meter från bostaden. Enligt nuvarande förslag kan inte de rekommenderade avstånden hållas.

specifika verksamheter.

Avrinningsvägar för det redan exploaterade området Handelsområdet är kända, inga riskområden (lokala lågpunkter) finns för skyfall och dagvattensystemet fungerar väl. Planen medför för detta område mindre trafik och en mindre grad av hårdgöring. För det oexploaterade området som planläggs för bostäder har en dagvattenutredning gjorts och dagvattenanläggningarna kommer att byggas ut i genomförandet av Detaljplan för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund (0765-P2022/4)

*Checklistan för undersökning av betydande miljöpåverkan kompletteras med att det öster om väg 23 går en större luftledning och att magnetfältberäkning har genomförts av E.ON. i samband med framtagande av "detaljplan för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund". Beräkningen visar att strålningsnivåerna ej är höga på den västra sidan av väg 23. Planbeskrivningen kompletteras med information om att strålning och elektromagnetiska fält inte väntas ha någon påverkan på planområdet.*

Avståndet om 200 meter ska ses som en rekommendation.

Kommunledningsförvaltningen instämmer i att det krävs god tillgång till grönska samt möjlighet till rekreation och lek utomhus i närheten av bostaden för att skapa en god livsmiljö. Enligt Boverkets vägledning "bostadsnära natur" anges att 300 m visat sig vara ett gränsvärde för hur långt man är beredd att gå till ett grönområde för att man ska använda det ofta. Naturområde finns inom 300 meter från de planerade bostäderna norr om dessa, både på andra sidan Handelsvägen och på samma sida om Handelsvägen som bostäderna. Utöver detta görs alltid avvägning i detaljplan gällande exploateringsgrad så att det

Planbeskrivning och plankarta möjliggör områden för kulturella besöksanläggningar, bland annat anges en utomhusscenen vara tillåtet inom begreppet. Majoriteten av plankartan tillåter därmed att en utomhusscenen placeras var som helst inom bestämmelsen. Enligt utförd bullerutredning har en placering för utomhusscenen utretts. Utifrån beräknade ljudnivåer förväntas Folkhälsomyndighetens riktvärden inomhus överskridas både vid befintliga bostäder och vid planerade bostäder om inte fönster och fasader anpassas. Vidare fastslås det att det inte rekommenderas att placera bostäder direkt bakom scenområdet. Miljöavdelningen anser att ett scenområde bör vara inom ett mer begränsat område än majoriteten av plankartan. Om inte scenområdet begränsas kan det innebära att en utomhusscenen placeras direkt bakom bostäder, vilket i sin tur kan leda till störningar för människors hälsa. Då detaljplanen inte kan reglera hur ofta scenen kan användas kan det innebära att fler tillställningar än 4–5 gånger per år kan anordnas.

ska var möjligt att inom kvartersmark kunna ordna friytor för de boende.

En mindre utomhusscenen preciseras vanligtvis inte i detaljplan utan ingår i andra användningar. Buller från utomhusscenen kan inte likställas med trafikbuller eller verksamhetsbuller, utan det handlar om en tillfällig störning. I detta skede utreds att verksamhetsutövaren kan lösa frågan. En närmare reglering i detaljplanen bedöms inte vara lämplig. *Bullerutredningen har uppdaterats så att scenens placeras åt nordväst.* Exploatören/fastighetsägaren har sedan samrådet släppt tanken på att ha återkommande events/konserter. De tänker sig i stället att konserter kan ske någon gång per år med försiktighetsmått och att störningen då blir helt tillfällig och att den inte kan utgöra en olägenhet för människors hälsa i den mening som avses i 9 kap. 3 § miljöbalken. Scenen skulle även kunna vara inomhus i en större hall. Scenen ställs upp tillfälligt och exploatören är fullt medveten om situationen som verksamhetsutövare. Det finns stora möjligheter att anpassa verksamheten och verksamhetsutövaren har redan ändrat återkomsttiden till någon gång per år och är beredd att vidta ytterligare försiktighetsmått i dialog med Miljö- och byggförvaltningen.

Kommunledningsförvaltningen anser därmed att frågan bäst löses av verksamheten då det mer är en fråga om återkomsttid, varaktighet, tidpunkt på dygnet och tekniska variabler som ljudvolym och antal högtalarelement snarare än en verksamhet som i hög grad är beroende av att störningen kan tålas för att verksamheten ska kunna fortgå (exempelvis en industri eller stadium). Om scenens placering regleras kan det ses som en ytterligare garanti att verksamheten kan ske på den platsen.

## Sammanfattande synpunkter

## Planförfattarens kommentarer

*Förslag till justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.*

### 1. E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och följande synpunkter.

Inom planområdet har E.ON ett befintligt lokalnät som består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar, kabelskåp samt två transformatorstationer (N138861 HAGANÄS NYA VÄGEN och N138859 HAGANÄS V), se bifogade översiktskartor.

E.ON har beställt inmätning av ett stort antal markkablar inom planområdet och återkommer så fort inmätningen är klar med en ny karta, vilket tyvärr kan dröja.

Om det visar sig efter inmätning att mellanspänningskablar hamnar inom kvartersmark, yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med ledningsstråket i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Oavsett om markkablar är inmätta eller ligger i osäkert läge så måste kablarnas läge säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida:

[www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html)

För elledning i mark får byggnad eller annan

Synpunkterna noteras. En dialog mellan kommun och E.ON. har skett efter inmätning av ledningar och innan granskning av detaljplanen. *Detaljplanebeskrivningen har kompletterats med redovisning av ledningsrätter och ledningar samt med information om att exploatör står för eventuell ledningsflytt och flytt av transformatorstation. Användning för mindre transformatorstation har lagts till de övriga på aktuellt område.*



anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut E1-område, med benämning ”*Transformatorstation*”. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket vi noterar att det finns upptaget i planbeskrivningen och tycker det är bra.

Inom området finns redan avtalsservitut för kraftledningar. Då det rör sig om kraftledningar och transformatorstation för intern försörjning av fastigheter och inte en allmännyttig ledning för flera abonnenter anser kommunledningsförvaltningen att det är bättre att fortsättningsvis reglera frågan genom avtalsservitut och behålla en flexibel byggrätt för handel med mera. Exploatören bekostar eventuell ledningsflytt och flytt av transformatorstation. *Detta har förtydligats i planbeskrivningen och användning mindre transformatorstation har också lagts till.*

Noteras.

---

## 2. Friskis & Svettis/ Träningsglädje i Älmhult AB

Friskis&Svettis/Träningsglädje i Älmhult AB (förkortat FS nedan) yttrande ang. ändringar av detaljplan för Köpmannen 2 och som har en inverkan på vår fastighet Haganäs 4.

### Området norr om vår fastighet.

När gatan mellan FS lokal och fotbollsplanen stängs av så måste det finnas en ny in-/utfart till FS nuvarande bilparkering ut mot Handelsvägen. Med kommunens nya planerade parkering så medför det en sämre trafiksäkerhet vid detta område med två in-/utfarter tätt intill varandra. För att få ett bättre flöde och en större säkerhet så föreslår FS att det görs en gemensam bilparkering och att FS överlåter en del av sin tomt (nuvarande parkering) till kommunen.

Med denna ändring så skapas också ett enhetligt utseende av parkeringsområdet och bidrar till ett förskönande.

### Området öster om vår fastighet.

FS ser inget hinder att kommunen enl. förslaget övertar en del av FS tomt för att kunna möjliggöra en breddning av Handelsvägen med en trottoar.

### Området söder om vår fastighet.

Enl. förslaget finns en handikapparkering inritad. Denna bör förtydligas och bedömas om den är tillräckligt stor, samt i vilken riktning det är tänkt att bilar parkeras för att få bästa flöde.

Tillgängligheten till FS cykelparkering måste lösas i samband med punkten ovan.

Det finns ett ”snabbstopp” inritat utmed Handelsvägen. Detta får ett begränsat utnyttjande då det endast fångar upp södergående trafik på Handelsvägen. Vi ser att det stora flödet av bilar kommer utmed Ö.Esp. och därmed finns ingen motsvarande

Förslaget har omarbetats efter samrådet, inför granskningen i dialog mellan kommunen och Friskis och Svettis. Ett kontrakt som reglerar parkeringsupplåtelse, utformning av ny trafiklösning och kostnad för denna samt kostnader för fastighetsreglering och marköverlåtelse kommer att tecknas mellan kommunen och Friskis och Svettis (Träningsglädje i Älmhult AB) innan detaljplanens antagande. I samband med detaljplanens antagande antas även kontraktet och blir därmed bindande.

snabbstopp för dem. Risken är därmed stor att bilar stannar utmed Ö.Esp. och/eller utnyttjar den anvisade handikapparkeringen och därmed ökad trafik osäkerhet, tex barn som springer över gatan.

Eftersom det kommer att finnas ”nya” tillgängliga ytor i samband med omläggningen av Ö.Esp. så ser vi möjligheter att göra ändringar som kan lösa situationen i det vi påpekar ovan.

---

## Handelsplats Älmhult

Vi i Handelsplats Älmhult skriver med anledning av de ändringar som föreslås i stadsplanen för Köpmannen 2 med flera fastigheter i området vid Inga Centres Handelsplats i Älmhult.

Som vi kan utläsa så innebär det väsentliga ändringar i hur Älmhult ska utvecklas och att det påverkar på många plan hur Älmhult kommer vara i framtiden. Nedan har vi tre synpunkter på saker som bör övervägas innan beslut tas i frågan.

### 1. Vad innebär det att området blir avsett för centrumverksamhet?

Enligt förslaget kommer Älmhult få ytterligare ett centrum. Idag har Älmhult ett litet någorlunda fungerande centrum i stads kärnan. Det håller näsan över vattenytan nått och jämnt, med en hel del tomma lokaler och många näringsidkare som knappt knappt får det att gå ihop. Olika parter i samhället försöker upprätthålla ett levande centrum som en välkomnande plats, med begränsade resurser. Vi befarar att om det ska finnas ytterligare ett centrum i Älmhults så innebär det att ytterligare en plats ska dela på dessa resurser. Det kommer tveklöst innebära att nuvarande centrum får lägre prioritet och att det kommer drabbas med neddragningar på många olika fronter om offentliga investeringar ska göras med lika medel i Älmhults båda centrum.

Användningen centrum innebär att centrumverksamheter får etableras. Tanken är inte att skapa en ny stads kärna utan att tillåta fler användningar. Planförslaget följer översiktsplanen som anger ”blandstad” där både bostäder, handel och kontor ska rymmas. I översiktsplanen beskrivs att blandningen av olika användningar ska ge ett folkliv under större delen av dygnet vilket bidrar till sociala möten och upplevd trygghet. Investeringar sker främst i infrastruktur med större fokus på oskyddade trafikanter samt en tydligare trafiksituation genom att cirkulationsplatserna blir färre. Som framgår av planbeskrivningens genomförandedel så finansieras de delar som rör cirkulationsplatserna av

Att butiker, serveringar och andra näringsidkare fungerar i ett samspel är en självklarhet. Att samla alla i samma centrum ger många synergieffekter. När Ingkas handelsplats skulle byggas, var vi positiva till detta, eftersom det skulle inrikta sig på stora enheter till butiker mm. Sådana finns knappt i centrum och de aktörer som efterlyser sådana passar bra på en extern handelsplats och blir ett komplement som stärker Älmhult. Att nu revidera det och ändra till centrumverksamhet är en helt annan sak.

Idag finns banker, Systembolag i stadskärnans centrum. Flera av dessa har policys som säger att de ska verka i ortens centrum. Det har gett näringslivet en trygghet att dessa ”dragplåster” finns kvar i nuvarande centrum. Med ett nytt centrum finns det en risk att dessa aktörer väljer att flytta.

2. Att villkorlöst ändra stadsplanen utan att den som äger marken talar om avsikterna eller ingår ett avtal är oansvarigt av Älmhults kommun.

Enligt Smålandsposten svarar Ingka så här, på frågan vad de har för planer på området som förslaget att ändra gäller:  
-Ikea vill inte säga någonting om hur de vill utveckla området. Inte heller om det finns planer på att utnyttja optionen och förvärva marken. Vi kommunicerar såklart med glädje våra framtida planer när vi har mer att dela. I nuläget har vi fortsatt inte mer information att ge. Vi är dock alltid intresserade av att undersöka nya möjligheter som innebär positiva upplevelser för våra besökare, säger Claudia Isaksson Henzel, presskontakt på Ingka centres. Vi ställer oss frågande till att Älmhults kommun föreslår att ändra stadsplanen utan att några förhållningsregler eller avsikter kan presenteras av Ingka innan beslutet tas. Ingka har både ekonomiska och administrativa muskler som vida överskrider vad Älmhults kommun och övrigt näringsliv kan uppbringa. Vill de med hyresdumping eller med andra sätt få all verksamhet i nuvarande centrum att flytta så

exploatören medan anpassning av Handelsvägen för oskyddade trafikanter mellan skolorna finansieras av kommunen. Torget och parkeringen framför Haganässkolan finansieras av kommunen. Ovanstående regleras genom exploateringsavtal som antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Nu gällande plan är ”Detaljplan för handelsområde Haganäs”, 0765-P11/11 från 2011. Planen medger användningen handel och kontor för den mark som idag ligger inom fastigheten Köpmannen 2. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus. Ett bageri motsvarande ett konditori, alltså en mindre verksamhet med butiksförsäljning kan tillåtas inom både Detaljhandel och Centrum. Det nya planförslaget, i de delarna som täcker handelsområdet, medför främst att vissa kulturella ändamål, idrottsändamål och tillfällig vistelse möjliggörs. Centrumanvändningen är visserligen bredare än detaljhandel, men det innebär inte att karaktären på området kommer att ändras så att det blir ett nytt stadscentrum.

kan de göra det. Vi föreslår att en dialog och vissa åtaganden och/eller utfästelser ska föregå ett beslut.

3. Området nordöst om Ikeas varuhus, Live och padelhallen som ligger mellan Handelsvägen och Väg 23 är Älmhults absolut mest attraktiva plats för etablering av nya företag. Att planera den för bostäder eller blandad bebyggelse är väldigt ostrategiskt av Älmhults kommun.

Enligt en helt färsk utredning som vi tillsammans med övrigt näringsliv inklusive Ikea och Älmhults kommun har tagit fram, så är etablering av nya företag till Älmhult en av de allra mest prioriterade näringslivsfrågorna.

För att få nya etableringar så är det flera bitar som ska falla på plats. Vad det gäller publika verksamheter som handel, service, besöksnäring är läget det mest avgörande. Vi har sett att de senaste åren så har nyetableringar av Jysk, Dollarstore mfl. hamnat i våra grannkommuner fastän Älmhult borde vara det givna alternativet eftersom vi har en klart högra omsättning av handel än samtliga angränsande kommuner, inklusive Ljungby. Vi tror att det beror på att det inte funnits möjlighet att hitta rätt läge i Älmhult.

Ovan nämnt område uppfyller alla de kriterier som eftersträvas vid liknande etableringar. Det ligger utmed riksväg 23 och 120 med fin exponering. Det ligger bredvid andra liknande verksamheter som redan drar publik till området. Det är beredd och planlagd mark som kan styckas och bebyggas med relativt kort varsel.

Denna mark har nu legat på option till Ingka i ganska många år utan att exploateras. Att ge upp det nu och bygga bostäder i stället, är väldigt ostrategiskt för Älmhult. Det finns gott om andra mycket lämpligare tomter för det ändamålet, som inte ligger i närheten av en riksväg mm.

Vi är säkra på att området är väldigt attraktivt, för företag, om det kom ut på fria

Området närmast väg 23 planläggs för verksamheter i Detaljplan för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund, (P2022/4). Denna del, som har skyltläge, var tidigare en del av det optionsområde som INGKA har för bostäder. Området norr om planerat verksamhetsområde planeras för bostäder i Detaljplan för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund, (P2022/4) utifrån trygghetsanalys och synpunkt från bland annat polismyndigheten. Älmhults kommun planerar för verksamheter utmed väg 23 även i den södra delen av centralorten genom planläggning i Froafälle. Bostäderna ligger på långt håll från väg 23 och är inte utsatta för trafikbuller eller risk på grund av farligt gods. I närområdet finns skolor och förskola och området ligger på nära avstånd till centrum och tågstation och har god tillgång till rekreationsområden. Vidare utgör bostäderna en del i att centralorten ska växa symmetriskt ut från centrumkärnan för att nya bostäder ska få närhet till redan retableerad service (kommersiell och kommunal).

marknaden

Vi hoppas ni kan ta emot dessa synpunkter och förstå att vi framför detta för Älmhults bästa på lång sikt.

---

### 3. Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Fiberkabel genom området, se nätskiss.

Noteras. Om flytt av ledningar skulle bli aktuellt i samband med exploateringen kommer det att bekostas av exploitören. Detta finns angivet i planbeskrivningen.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>  
Kabelanvisning beställs via  
<https://www.ledningskollen.se>  
För ledningssamordning kontakta [telia-natforvaltning@teliacompany.com](mailto:telia-natforvaltning@teliacompany.com)

---

### 4. OVAB Fastigheter AB

IKEA:s satsning på Älmhults Handelsplats öster om tätorten tillför Älmhults centrum fördelar genom ökad kundfrekvens som på sikt spiller över på hela tätorten och ökar attraktionskraften totalt. Den absoluta centrumkärnans företag förutsättes kunna anpassa sig till denna nya konkurrens-situation och efter överståndna initiala problem även öka sin omsättning. Satsningar väster om järnvägen och då främst för IOS kommer även öka centrumhandels attraktion total liksom kommunikationen mellan handelsplatserna dvs City/Torget, Maxi/BT, IKEA och Södra Mark.

Noteras.

## Ändringar sedan samråd

Efter samrådet har följande ändringar gjorts.

### Plankarta:

- Egenskapsgränser har justerats i södra delen som planläggs för *Uppställningsplats för husbil och husvagn med övernattnig* för att säkerställa att planförslaget följer riktlinjer om markanvändning inom 30 meter och 50 meter från beläggningkant enligt Trafikverkets yttrande.
- Plankartan har kompletterats med information om att ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.
- Plankartan har kompletterats med information om att väg 23 är transportled för farligt gods.
- Användningsgränser för kvartersmark (kvarterets utbredning) har ändrats vid Haganäs 4 efter dialog med Friskis och Svettis. Användningsgräns för parkering har justerats så att en del av Haganäs 4 förs över till kvartersmark för parkering efter dialog med Friskis och svettis.
- Byggnadshöjden har justerat för det norra användningsområdet som medger bostäder från 12,5 meter till 13 meter.
- Ett område med naturmark preciserat som våtmark har lagts till mellan handelsområdet och tillkommande byggrätter för bostäder för att skydda grodor som finns i området.

### Planbeskrivning:

- En naturvärdesinventering och en groddjursinventering har gjorts för planområdets norra del (som planläggs för bland annat bostäder). Slutsatser från dessa utredningar redovisas i planbeskrivningen (förutsättningar, genomförande och konsekvenser). Avseende de skyddade arter som påträffats så planeras ett samråd att hålla med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken och ett samrådsunderlag med kompensationsåtgärder kommer att tas fram inför detta.
- En ny bullerutredning har gjorts för den tänkta scenen. Planbeskrivningen har uppdaterats med resultatet av denna och en redovisning av exploatörens/verksamhetsutövarens egenansvar samt en beskrivning av exploatörens/verksamhetsutövarens försiktighetsmått.
- Skyfallskarteringen har uppdaterats
- Dagvattenhanteringen redovisas under separata rubriker för det redan exploaterade området "Handelsområdet" respektive det oexploaterade området som planläggs för bland annat bostäder.
- Plushöjder för tillkommande gator finns i detaljplanen för Detaljplan för del av Åskya 1:27 m.fl., Furulund som har vunnit laga kraft. En beskrivning av att dessa plushöjder finns läggs till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen uppdateras med aktuell cykel för miljö kvalitetsnorm för Möckeln.
- Planbeskrivningen har förtydligats med orsaksammanband mellan fördröjning och rening av dagvatten.
- Information om att eventuell flytt av transformatorstationen bekostas av exploitören har lagts till i genomförandebeskrivningen.
- Trafikbullerutredningen har uppdaterats och slutsatserna från denna har lagts in i planbeskrivningen.

- Grundkarta kompletteras med gemensamhetsanläggningen Köpmannen ga:1 och Köpmannen ga:3
- Checklistan för undersökning av betydande miljöpåverkan kompletteras med att det öster om väg 23 går en större luftledning och att magnetfälsberäkning har genomförts av E.ON. i samband med framtagande av detaljplan för del av Åskya 1:27 m.fl., Furulund. Beräkningen visar att strålningsnivåerna ej är höga på den västra sidan av väg 23. Planbeskrivningen kompletteras med information om att strålning och elektromagnetiska fält inte väntas ha någon påverkan på planområdet.
- Beskrivningen av fastighetsjusteringar har uppdaterats.
- Stycket om parkeringsbehov har ändrats så att mobilitetsåtgärder och samnyttjande av parkering lyfts.

Kommunledningsförvaltningen  
9 oktober 2023

Peter Hultin  
Planarkitekt

Arpine Minasyan  
Stadsarkitekt

Malin Svensson  
Planarkitekt