



Detaljplan för Ikea 4 m.fl.
(IKEA museum och hotell)
i Älmhults tätort och kommun

PLANBESKRIVNING



PLANPROCESSEN

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för Ikea 4 m.fl. har handlagts med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Politiska beslut

Följande politiska beslut har fattats gällande *detaljplanen för Ikea 4 m.fl.*:

- Kommunstyrelsen beslutade 2022-09-13 § 146 att ge positivt planbesked till den inkomna ansökan samt beslut om att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Ikea 4 m.fl. (Ikea museum och hotell), Älmhult, Älmhults kommun.
- Kommunstyrelsen beslutade 2023-05-16 § 88 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att samråda förslag till detaljplan för Ikea 4, Älmhult, Älmhults kommun enligt 5 kap 11 § Plan- och bygglagen.
- Kommunstyrelsen beslutade 2025-04-08 § 69 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att låta granska förslag till detaljplan för Ikea 4, Älmhult, Älmhults kommun enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen.
- Kommunstyrelsen beslutade 2025-04-08 § 69 att en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas för detaljplan för Ikea 4 m.fl., då detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6 § Miljöbalken.
- Kommunstyrelsen beslutade 2025-06-10 § 102 att anta detaljplan för Ikea 4 m.fl., Älmhult, Älmhults kommun enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen.

INNEHÅLL

INNEHÅLL	3
PLANHANDLINGAR	3
INLEDNING	4
PLANFÖRSLAG	25
KONSEKVENSER	54
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	61
Undersökning av betydande miljöpåverkan	65

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta, 2025-05-09
- Planbeskrivning inkl. undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-05-05
- Samrådsredogörelse, 2025-03-03
- Granskningsutlåtande, 2025-05-05
- Fastighetsförteckning, 2023-05-09 (finns tillgänglig på kommunen)

Utredningar

- *Fysisk planering intill transportled för farligt gods i Älmhult*, Sweco 2018-06-19
- *Riskutredning farligt gods IKEA*, Älmhult, Sweco, 2023-09-08
- *Dagvatten- och skyfallsutredning för Ikea 4 m.fl.*, Ramboll 2024-01-15
- *Inventering av kulturmiljöer*, Kulturparken Småland, 2024:1
- *Antikvarisk förundersökning inför ny detaljplan rörande fastigheten IKEA 4 m.fl., Älmhult*, Kulturparken Småland, 2024-05-23
- *Trafikbulerutredning*, Tyréns, 2023-03-27 reviderad 2025-01-07
- *Kompletterande utlåtande med anledning av reviderat planunderlag för Ikea 4, Älmhult*, Kulturparken Småland, daterat 2025-02-12
- *Parkeringsutredning IKEA Business Center*, Trivector Rapport 2025:19 / Version 1.1 (2025-04-30)

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av området kring IKEA museum och hotell genom att tillåta etablering av fler typer av användningar än *kontor* och *handel* vilket medges i nu gällande plan. En ny plan syftar också till att aktualisera de markanvändningar som tillåts inom området så att de stämmer med verklig användning samt att skydda kulturhistoriska värden.

Planområdet ligger centralt beläget i Älmhults tätort och visionen för området är ett hållbart, attraktivt och tryggt kvarter som är en del av Älmhults stadskärna och som är allmänt tillgängligt. Avsikten är också att området ska knyta ihop grönstråket *Gröna ryggraden* som löper genom hela Älmhult från norr till söder. Området planläggs för *kontor*, *centrum*, *bostäder*, *hotell*, *dagvattenanläggning* och *parkeringshus* för att inrymma både dagens användningar samt möjliggöra för eventuella framtida användningar som anses lämpliga på platsen. Höjden på byggnader regleras med hänsyn till omgivande stadsbild, där höjd mellan 4 och 25 meter tillåts beroende på omgivningen. För att möjliggöra för dagvattenhantering planläggs även för dagvattenanläggning på del av planområdet.

Planområdets läge, avgränsning och markägförhållande

Området ligger i centrala Älmhult, direkt väster om Södra stambanan och norr om väg 120. Inom området finns idag bland annat IKEA museum och IKEA hotell. Området omfattar cirka 5 hektar och utgörs av fastigheterna Ikea 4, Vårdshuset 2. Fastigheterna ägs av IKEA Property AB. Planområdet omfattar även del av den kommunala fastigheten Klöxhult 3:1.

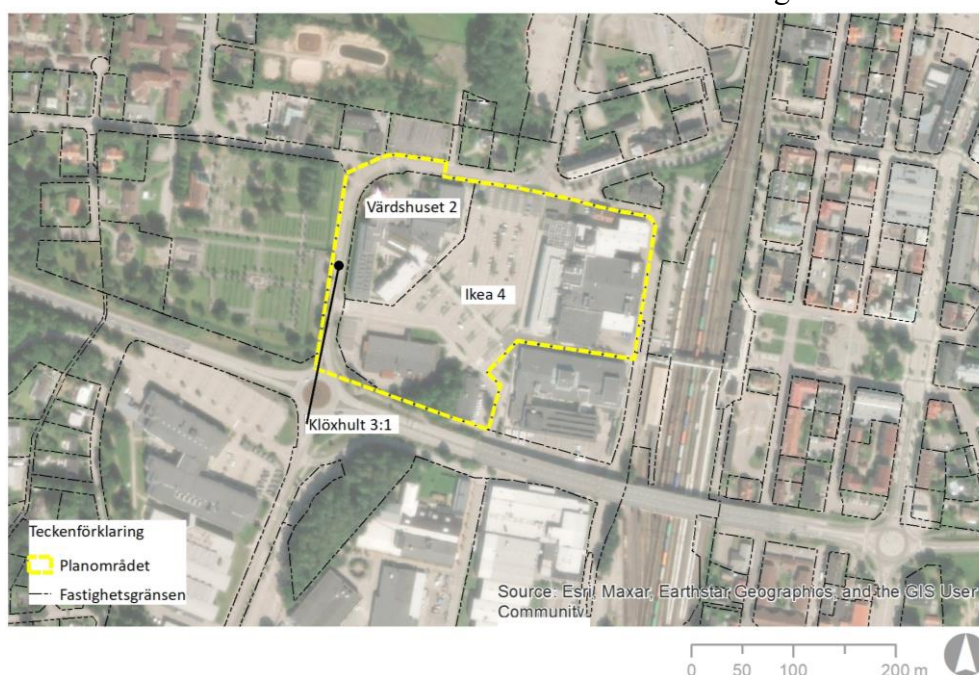


Bild 1. Översiktsbild av planområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Södra stambanan går öster om planområdet och är utpekad som riksintresse för kommunikation. Öster om järnvägen ligger det område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljö, Älmhult stationssamhälle. Riksintresset motiveras av ett planmässigt uppbyggt järnvägssamhälle som speglar det sena 1800-talets stadsbyggnadsideal. Bebyggelsestrukturen och skalan är utmärkande för riksintresset.



Bild 2. Den röda rektangeln i bilden ovan visar avgränsningen av Riksintresset för kulturmiljö, Älmhults stationssamhälle. Planområdets placering är markerat med röd ring.

Områdesskydd

Vattenskyddsområde

Planområdets nordvästra del ligger inom primär- och sekundärzon för Älmekulla vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter, enligt fullmäktigebeslut 2015-02-23 § 27.

Inom sekundär skyddszonerna är det förbjudet att:

- anlägga nya enskilda grundvattentäkter,
- anlägga energianläggningar,
- hantera petroleumprodukter och brandfarliga vätskor i större mängd än 25 liter (omfattar inte förvaring av bränsle i fordons ordinarie bränsletank),
- ställa upp fordon där bränsletanken rymmer mer än 150 liter utan tillstånd från kommunen
- att yrkesmässigt hantera gödselmedel utan tillstånd av kommunen,

- att hantera kemiska bekämpningsmedel utan tillstånd av kommunen,
- att anlägga infiltration för spillvatten från WC,
- att släppa ut förorenat dag- och dräneringsvatten som kan nå grundvattnet,
- att lagra snö från hårt trafikerade ytor,
- att etablera industri som kan medföra risk för föroreningar yt- och grundvatten,
- att etablera materialtäktverksamhet,
- att tvätta motorfordon utanför särskild iordningsställd plats som godkänts av kommunal nämnd
- att sponta, påla, borra, schakta och liknanden arbeten utan tillstånd från kommunen.

Inom primärzonen gäller dessutom:

- Arbetsfordon skall vara utrustade med skyddsutrustning så att oljeläckage säkert kan förhindras tränga ner i marken. För sådana fordon ska endast lätt nedbrytbar hydraul- och smörjolja enligt Svensk Standard användas.



Bild 3. Karta som visar vattenskyddsområdets olika zoner. Planområdet är markerat med gul streckad linje. Grönt område är sekundärzon, rosa område är primärzon.

Översiktsplan

I Översiktsplan för Älmhults kommun (antagen 2025-03-24) är planområdet utpekad som *mångfunktionell bebyggelse, utvecklad användning*. Det beskrivs att IKEA-området där IKEA Hotell och Museum ligger ska ges möjlighet att utvecklas. Den gröna ryggraden som bland annat går genom planområdet är även utpekad som koppling för grönområde- och friluftsliv.

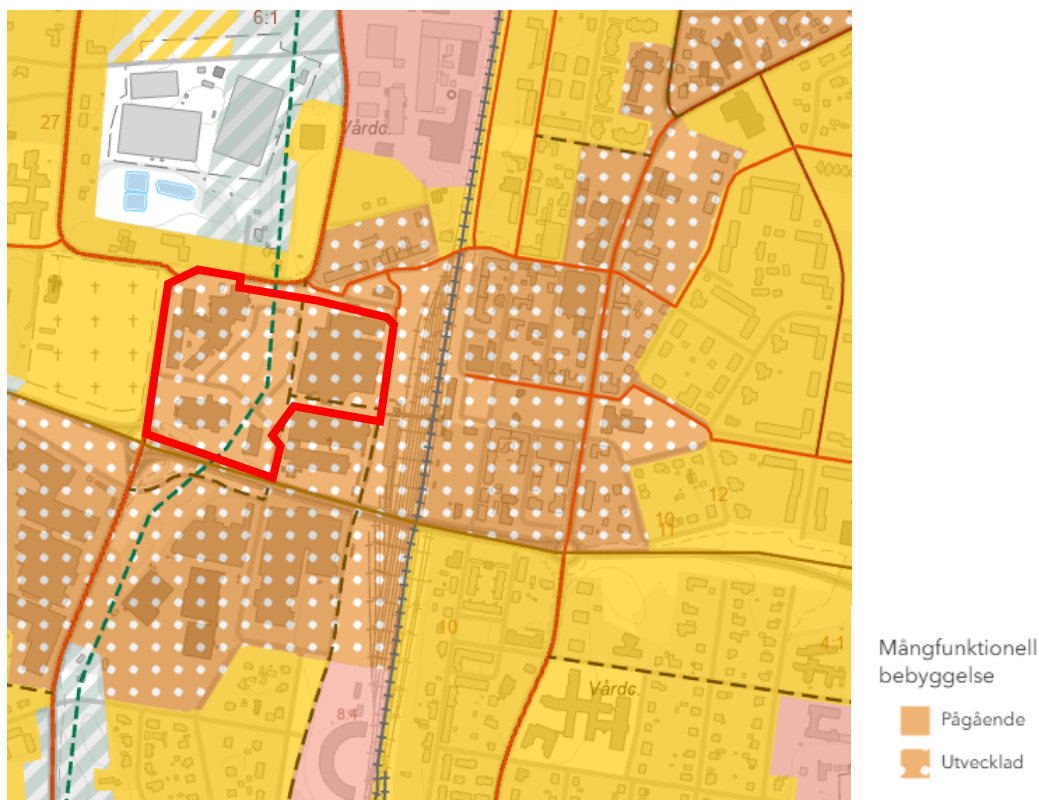


Bild 4. Utsnitt från karta över mark- och vattenanvändning från översiktsplanen. Planområdet är markerat med röda linjer. Prickat område innebär mångfunktionell bebyggelse, utvecklad användning.

I granskningsförslaget är både fastigheten Ikea 4 och Vårdshuset 2 inom det område som kallas *Älmhults stadskärnan*. Bland annat beskrivs det att området väster om järnvägen är en del av stadskärnan med många arbetsplatser och besöksmål. Detta är viktigt att utveckla för att få en attraktiv stadskärna för dem som bor, verkar i och besöker Älmhult. Följande riktlinjer anges för Älmhults stadskärnan:

- Älmhults stadskärna ska vara levande med handel, service, boende, kultur, fritid och mötesplatser.
- Stadskärnan ska utvecklas och förstärkas med ett grundutbud av sällanköp, dagligvaror och service men också verksamhet och handel med spets.
- Stadskärnan ges tydlig avgränsning för att medge större flöden av människor på en mindre yta.
- Inom den utpekade stadskärnan ska särskild omsorg ägnas åt stråk, områden och platser.
- Den offentliga miljön i stadskärnan ska bidra till att människor vill vistas här.
- Identiteten i stadskärnan ska stärkas med utgångspunkt i kommunens platsvarumärke.
- Det ska vara lätt att ta sig till Älmhults stadskärna med kollektivtrafik, cykel, till fots eller med bil.
- I stadskärnan ska företräde ges för korttidsparkering (exakt tid anges inte) för att bidra till ökad tillgänglighet och ökat flöde.

En av översiktsplanens utvecklingsinriktningar handlar om *Den levande stadskärnan* där planområdet ingår med följande strategier:

- De centrala delarna av Älmhult kopplas ihop på båda sidor om järnvägen för en sammanhållen stadskärna.

- Tydlig identitet och uttryck i stadsmiljön genom att bland annat tillvarata de kulturhistoriska värdena som finns på platsen.
- Utveckla stadskärnan med utgångspunkt i rutnätsplanen.
- God tillgång till offentlig och kommersiell service med bredd och spets.
- Blandning av funktioner såsom bostäder, handel, service och arbetsplatser samt kultur- och fritidsutbud.
- Välordnat, välskött och trivsamt där människor vill stanna och uppehålla sig.
- Kultur och konst ska ges ett självklart utrymme i stadskärnan med offentlig konst och naturliga scener för konst i form av teater, musik och andra möjligheter.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att planförslaget är förenligt med både översiktsplanen från 2016 och översiktsplanen som är under framtagande.

Gällande detaljplaner

Genomförandetiden har gått ut för samtliga gällande detaljplaner.

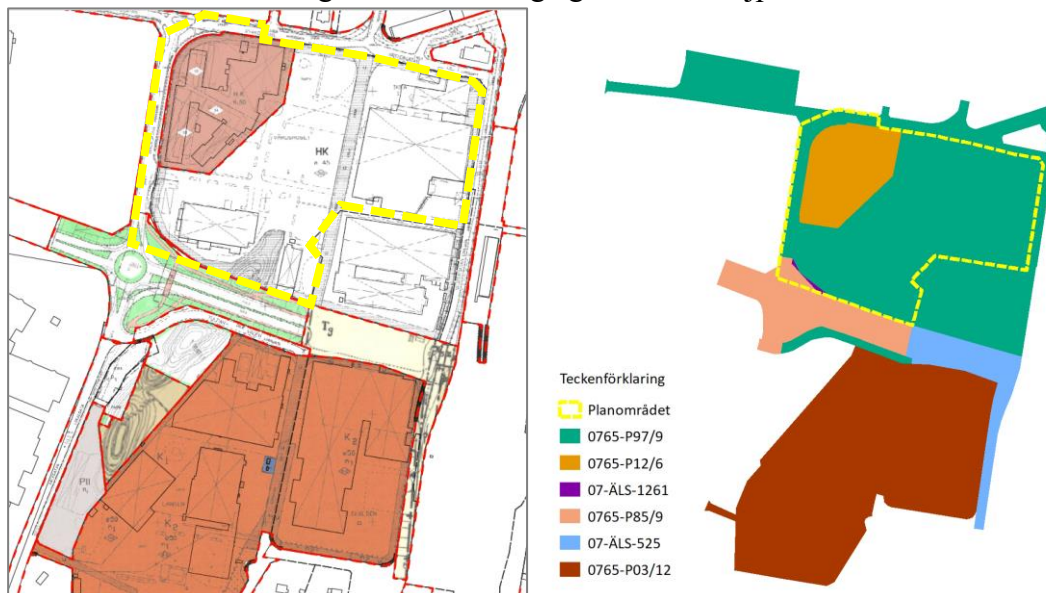


Bild 5 & 6. Gällande detaljplaner i och i anslutning till planområdet. Planområdet är markerat med gulstreckade linjer.

Inom planområdet

- Detaljplan för Ikeaområdet m.m., DP P97/9

Detaljplanen togs fram för att förbättra trafiksituationen runt Ikeaområdet. Planen omfattade hela kvarteret Ikea och Vårdshuset. Högsta byggnadshöjd regleras i planen till 10 meter och största byggnadsarea till 45 % av fastigheten. Detaljplanen omfattar också Tulpanvägen, som ligger söder om väg 120. Detaljplanen vann laga kraft 1997-10-29 med en genomförandetid på 15 år.



Bild 7. Utsnitt ur detaljplan för Ikeaområdet m.m.

- *Detaljplan för Vårdshuset 2, DP P12/6*

Detaljplanen togs fram för att möjliggöra byggnation av ett hotell. Planen omfattade fastigheten Vårdshuset 2. Högsta byggnadshöjd regleras till 14 m och största byggnadsarea till 50 % av fastigheten. Detaljplanen vann laga kraft 2012-06-14 med en genomförandetid på 5 år.



Bild 8. Utsnitt ur detaljplan för Vårdshuset 2.

- *Förslag till ändring av stadsplan för kv. Vilan, Lansen m.fl., 07-ÄLS-1261*

Två små ytor planlagda för handels- och lagerändamål ligger kvar i anslutning till cirkulationsplatsen väg 120/Bäckgatan.

Planen togs fram 1974 och antogs av kommunfullmäktige 1975.

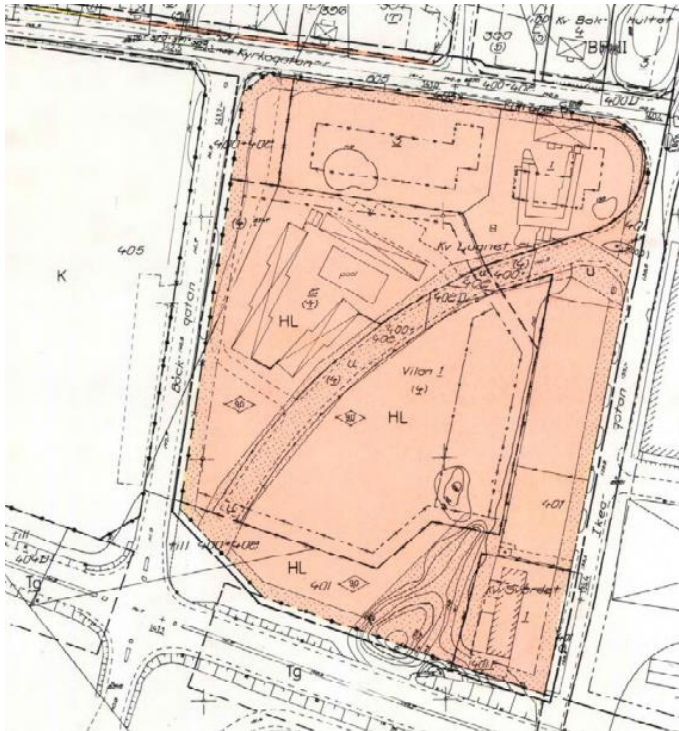


Bild 9. Utsnitt ur ändring av stadsplan för kv. Vilan, Lansen m.fl.

- *Förslag till ändring av stadsplan för del av kv. Blåsippan m.fl., P85/9*
 Detaljplanen togs fram främst för att möjliggöra byggnation av ett nytt kontorshus. Planen omfattar idag bland annat området kring cirkulationsplatsen vid väg 120/Bäckgatan, samt en del av den park i form av en kulle som finns söder om väg 120. Planen antogs 1985.



Bild 10. Utsnitt ur ändring av stadsplan för del av kv. Blåsippan m.fl.

Andra planer och program

Cykelplan

I kommunens cykelplan (antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2021) anges framtida utveckling av cykelvägnätet i tätorten. I planen framgår att huvudcykelstråk omger planområdet.



Bild 11. Utdrag ur Älmhults kommuns cykelplan. De blå linjerna markerar huvudcykelnätet. Grön linje markerar cykling i blandtrafik.

Planområdet

Platsens läge och sammanhang

Planområdet är en del av Älmhults centrum och ligger väster om järnvägsstationen.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns både i närheten av och inom planområdet (restaurang, museum och hotell). Förskola finns ca 600 m och F-6-skola finns ca en kilometer från planområdet.

Friluftsliv och rekreation

Planområdet ingår i ett stråk för friluftsliv och rekreation, en ås som kallas för *Gröna ryggraden*. Den löper från sjön Möckeln söderut genom hela tätorten via IKEA:s område. Inom planområdet är det ett glapp i *Gröna ryggraden* där finns idag en stor parkeringsyta. Kommunen arbetar med ett projekt inom *Gröna ryggraden* kallat *Södra Möckeln* som syftar till att öka tätortsnära rekreation och knyta sjön Möckeln närmre centrum.

Planområdet ligger också med närhet till fotbollsplaner.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Den största delen av planområdet är hårdgjord, med undantag för en trädbevuxen kulle. På kullen finns storvuxna bokar och ekar som bidrar med viktiga ekosystemtjänster, bland annat

biologisk mångfald, skugga och värmereglering, rekreation och vattenrening. Kullen är en del av grönstråket som kallas *Gröna ryggraden*. Den Gröna ryggraden är en viktig del av grönstrukturen i Älmhults tätort.



Bild 12 & 13. Område för den trädbevuxna kullen är markerad med röd elips.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet består av isälvssediment (grön yta i kartan nedan) enligt SGU:s jordartskarta. Enligt kartan syns krönet av isälvsavlagringen i en lång ås i riktning nord-syd, denna ås har ett tydligt avbrott i planområdet. Berggrund består av monzodiorit-granodiorit enligt SGU:s berggrundskarta.

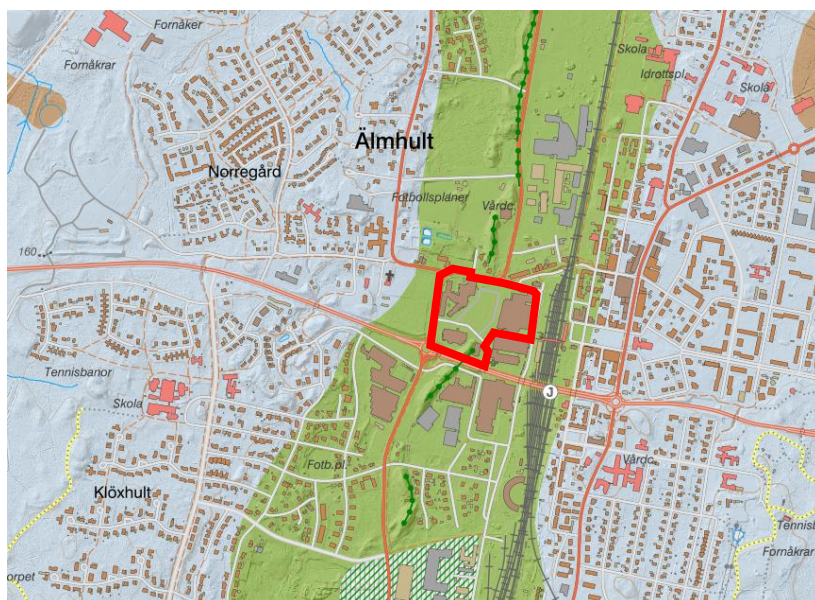


Bild 14. Utsnitt från SGU:s kartvisare. Grön yta indikerar jordarten isälvssediment och blå moränjord. De gröna linjerna med punkter visar krönet på isälvsavlagring. På kartan syns tydligt avbrottet i åsen vid planområdet.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Drivån. Området omfattas inte av något strandskydd.

Kulturmiljö

Planområdet gränsar i vänster till Älmhults kyrka med tillhörande kyrkogård. Öster om planområdet ligger Älmhults centrum (rutnätsstaden) som utgör riksintresse för kulturmiljövården, se under rubrik *Tidigare förutsättningar/riksintressen*. För kyrkan och riksintresset föreligger skyddsinstrument som hanteras i Kulturmiljölagen och Miljöbalken.

I kommunens inventering av kulturmiljöer (Kulturparken Småland, 2024:1) har IKEA:s första varuhus som invigdes 1958 pekats ut som särskilt värdefull bebyggelse med rekommenderat förvanskings- och rivningsförbud. Varuhuset symboliserar på många sätt startskottet för bolagets verksamhet på orten och har därigenom ett stort symbol- och samhällshällshistoriskt värde. I inventeringen beskrivs byggnaden som följer:

Den 90 meter långa huskroppen med sina fyra våningsplan var då landets största möbelvaruhus och inrymde norra Europas största möbelutställning. För byggnadens arkitektoniska utformning stod den välrenommerade arkitekten Claes Knutson, vars nationella genombrott kan sägas sammanfalla med varuhusets tillkomst. Byggnaden har en minst sagt iögonfallande fasad som är avskalad och präglad av geometriska former, uppenbart influerad av samtidens amerikanska varuhus. De V-formade pelarna är karaktäristiska och kom att bli något av arkitektens signum. Knutson låg här i framkant då byggnadens gestaltning på flera sätt pekar mot 1960-talets mer brutalistiska modernism. Varuhuset har byggts om och till vid flera tillfällen, men den ursprungliga byggnadskroppen har bibehållit mycket av sin karaktär. Exteriören har nyligen blivit pietetsfullt återskapad till sitt ursprungliga utseende, och varuhuset utgör återigen ett ypperligt exempel på den avskalade och USA-influerade modernism som senare skulle komma att präglade svensk arkitektur in på 1970-talet.

Vidare har en antikvarisk förundersökning genomförts i samband med detaljplanarbetet (Kulturparken Småland, daterad 240523). Enligt utredningen belyses IKEA museum (den ursprungliga varuhuskroppen från 1958) av ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden är av nationellt intresse och utgör symbol för IKEA (det första varuhuset) samt för modernismen och arkitekt Claes Knutsons arkitektoniska särdrag. Fasaden har i samband med tillkomsten av IKEA-museet rekonstruerats, takkaraktären förändrats och den stora tillbyggnaden på östra sidan är totalt omgestaltad och i sammanhanget ointressant.

Särskilt viktiga karaktärsdrag för byggnaden är fasadens vita puts, fönsterpartiens indelning, trappans utformning samt de V-formade pelarna.

Nedan sammanfattas antikvariska riktlinjer så att framtida exploateringar inte negativt påverkar aktuella värden för planområdet.

- Rivnings- och förvanskingsförbud ska gälla till den ursprungliga varuhuskroppen.
- Varuhusets fasad mot väster måste bibehållas med en öppen yta.
- Takrelaterade förändringar ska undvikas.
- Siktlinjer från området till kyrkan/ kyrkogården bedöms inte behöver avslås eller revideras.
- Siktlinjen mellan torget/Esplanaden och Älmhults kyrka ska säkerställas i eventuella påbyggnader på Ikea museum.

Information om hur planområdet tar hänsyn till befintliga kulturmiljövärden finns att läsa under avsnittet *Planförslag* och rubriken *Bebyggelse*.



Bild 15. Foto från år 1960 Foto: Inter IKEA Systems B.V.



Bild 16. Flygfoto från 1959. Redan ett år efter varuhusets invigning har en stor utbyggnad påbörjats. Foto: Inter IKEA Systems B.V.



Bild 17. Ikea museum var det första IKEA varuhuset



Bild 18. Lantmäteriets ortofoto över planområdet från cirka år 1960. Ursprungliga varuhusbyggnaden är markerad med röd cirkel.



Bild 20. Siffrorna i kartan visar vilka höjder som anges i gällande detaljplaner idag, i och omkring planområdet. Siffrorna i romber anger byggnadshöjd, siffror utan romb anger markhöjd, romersk siffra anger antal våningar.



Bild 21. Bild från övergången



Bild 22 från passage mot övergången



Bild 23 från viadukten mot Västergatan



Bild 24 från viadukten mot Västergatan och Ikea 4



Bild 25 från viadukten mot Ikea 4



Bild 26 från viadukten mot åsen inom Ikea 4



Bild 27 från Ikea 4, i bakgrunden syns Kyrktornet



Bild 28 från Ikea 4 mot en kontorslokal



Bild 29 från Kyrkogatan mot Ikeamuseum



Bild 30 från Ikea 4 mot Ikeamuseum



Bild 31 från Kyrkogatan mot Ikeahotell



Bild 32 från Ikea 4 mot parkeringar

Gator och trafik

Biltrafik till planområdet leds in vid Bäckgatan och vidare på Ikeagatan. Angöring finns även från Västergatan, från Tulpanvägen söder om väg 120, men även söderifrån via Ikeagatan via kvarteret Lansen (samma fastighetsägare som för aktuellt planområde). Gång- och cykeltrafik har dessutom anslutning från Köpmangatan och vid järnvägensövergången.



Bild 33. Bild som visar trafiken inom området. Biltrafik markerad med röd linje och gång- och cykel är markerad med blå linje. Planområdet markerad med gul linje.

Parkering

Parkering finns idag i form av markparkering på kvartersmark. Inom planområdet finns det totalt 359 markparkeringsplatser. Utanför planområdet finns även parkeringsplatser som nyttjas av besökare och anställda i området. Beläggningsstudier har genomförts vid flertalet tillfällen av parkeringsytorna som visar att belägningsgraden varierar över tid på dagen och året. Läs mer om parkering under *Planförslag/Gator och trafik/Parkering*.

På fastigheten IKEA 4 finns ett servitut för parkering åt fastigheten Vårdshuset 2 (IKEA hotell). Servitutet är bildat för att säkerställa parkeringsbehovet för hotellet då det inte finns utrymme för större parkering inom den egna fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Tyréns, daterad 23-03-27 reviderad 25-01-07) för att ta reda på bullernivåer inom planområdet.

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader. I tabell 1 visas gällande riktvärden.

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq} [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	60 ^{a)} 65	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Tabell 1. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid nya bostadsbyggnader enligt trafikbullerförordningen.

Bullerutredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($L_{eq} \leq 60 \text{ dBA}$) överskrids för delar av planområdet (orange område i bild 36). Läs mer under avsnittet *Planförslag* och rubriken *Hälsa och säkerhet* hur bullersituationen hanteras.

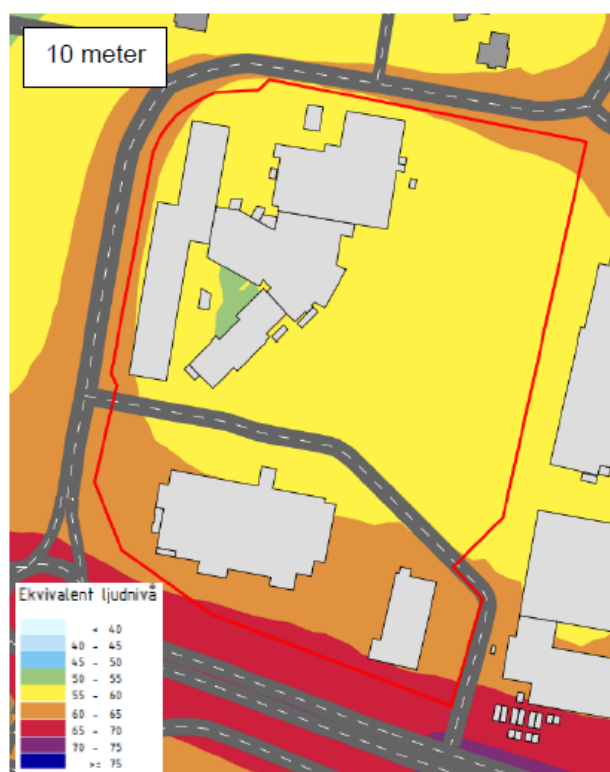


Bild 34. Urklipp från bilaga A02. Beräknade trafikbullernivåer för prognosår 2040, 10 meter ovan mark. Orange och rött område överskrider grundriktvärdet.

Farligt gods

Planområdet ligger direkt väster om Södra stambanan och norr om väg 120 som båda är transportleder för farligt gods. Information om hur planområdet påverkas finns att läsa under avsnittet *Planförslag* och rubriken *Hälsa och säkerhet*.

Radon

Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m³, lågriskmark. Mark med halter mellan 10 och 50 kBq/m³ är normalrisk och mark med halter över 50 kBq/m³ är högriskmark.

Enligt SGU:s kartvisare ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

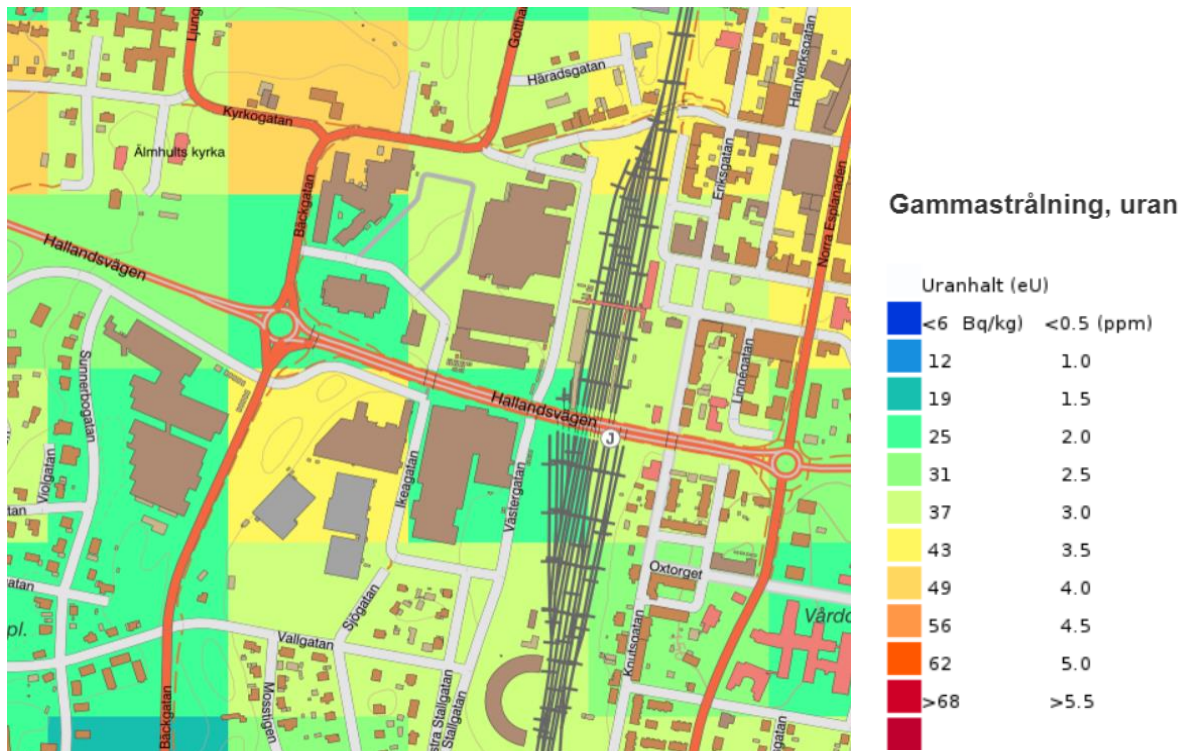


Bild 35. Utsnitt ur SGU:s kartvisare som visar uranhalt inom området.

Markföroreningar

På den västra delen av fastigheten Ikea 4 har det tidigare funnits en bensinstation (då på fastigheten Ikea 1). Platsen är registrerad i Länsstyrelsens EBH-stöd som ett potentiellt förorenat område (markerat med bokstaven E i kartan nedan). Platsen sanerades 2018/2019 i samband med markförsäljning. Platsen är sanerad så att föroreningsnivåerna ej överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).



Bild 36. Utdrag från Länsstyrelsens webbGIS där Potentiellt förorenade områden EBH finns registrerade. Förorenade området är markerat med E i vit cirkel.

Skred- och rasrisk

Inom planområdet föreligger ingen generell skred- eller rasrisk.

Översvämningsrisk

En skyfallskartering finns framtagen för Älmhults tätort. Karteringen visar att det skulle samlas vatten på vissa ytor inom planområdet vid skyfall.

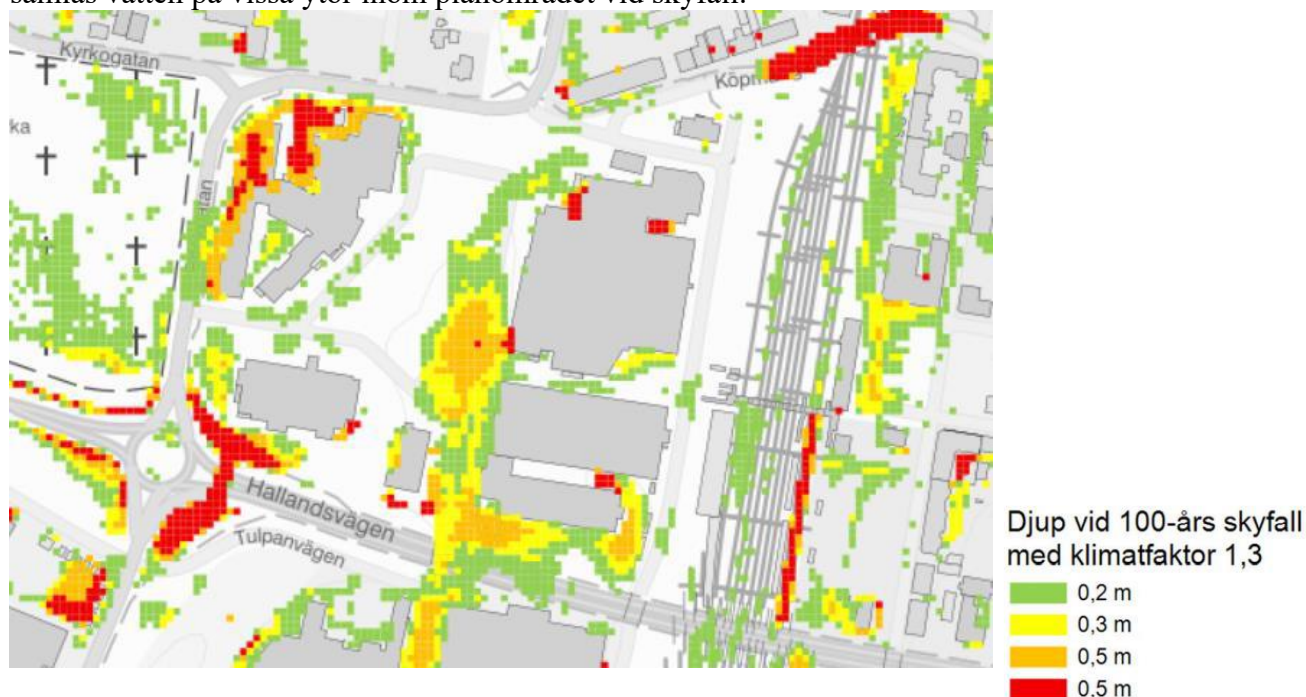


Bild 37. Beräknat maximalt vattendjup i samband med ett framtida 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,3. (Skyfallskartering Älmhult, DHI, maj 2019. Tematisering/kartproduktion Älmhults kommun)

En dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts i samband med detaljplanarbetet (Ramboll, 240115). Utredningen har tagit fram en lågpunktskartering över planområdet. Vattenmängden i analysprogrammet är vald till 100 mm vilket motsvarar ett 100 års regn med klimatfaktor 1.25 och med varaktighet på 6 timmar. Resultatet av lågpunktskarteringen kan ses i bild 40.

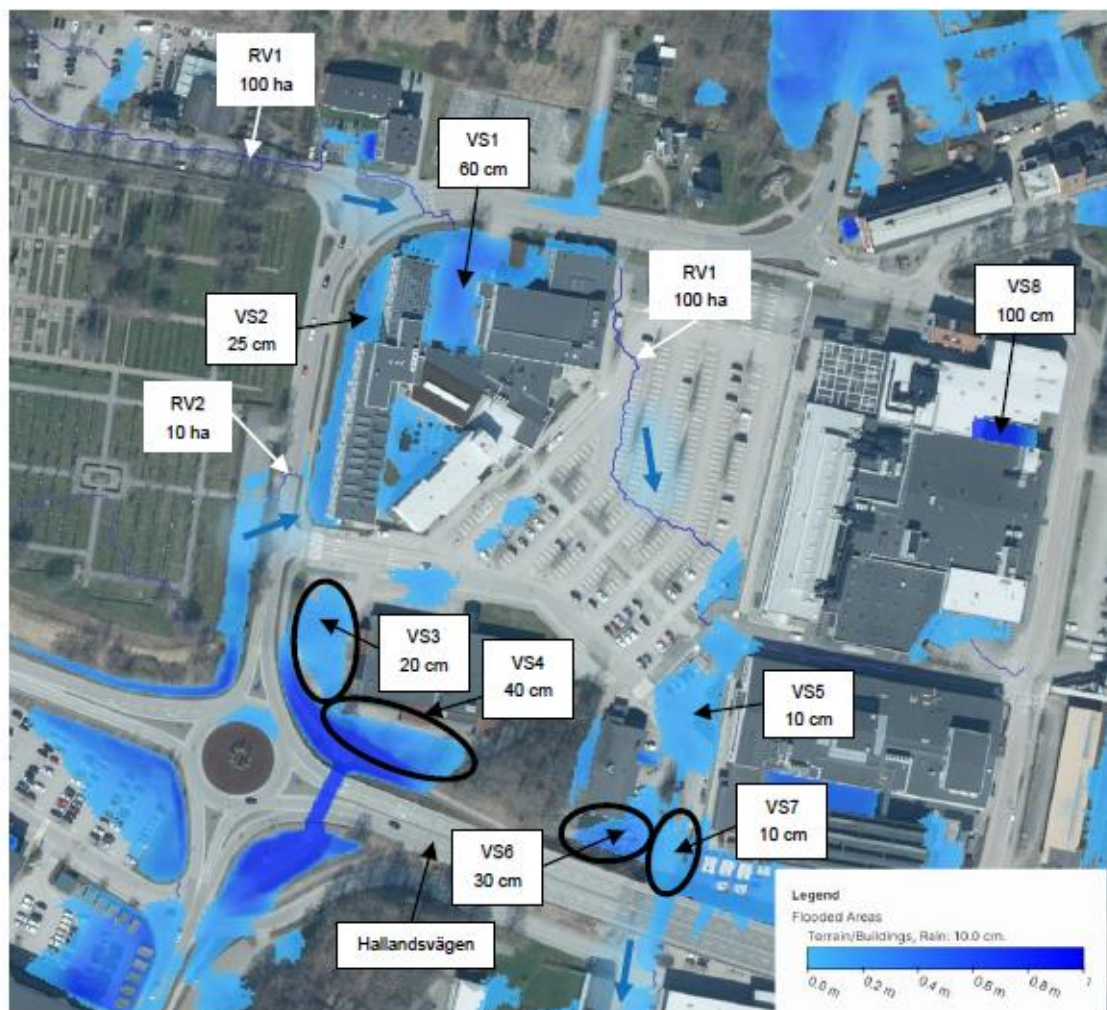


Bild 38. Lågpunktskartering i Scalgo Live. Lågpunktskarteringen baseras på Lantmäteriets markhöjdmodell med grid 1m, vilken är uppdaterad 2023-07-24. RV=Rinnväg och VS=Vattensamling

Planområdet är lågt beläget i förhållande till omgivande terräng. Som följd av detta är avrinningsområdena som tillrinner planområdet stora. Rinnväg 1 (RV1) som tillrinner planområdets nordvästra del har ett 100 hektar uppströms avrinningsområde. Rinnväg 2 (RV2) som tillrinner planområdets västra del har ett 10 hektar uppströms avrinningsområde. RV1 rinner diagonalt genom planområdet och vidare söderut under Hallandsvägen. RV2 tillrinner befintlig lågpunkt vid befintlig bebyggelse. Via GC-tunnel under väg 120 tillrinner vatten i och skapar en omfattande vattensamling i och i anslutning till tunneln. Denna vattensamling sträcker sig upp i planområdet och bidrar till VS3 och VS4.

För att inte försämra skyfallssituationen för befintliga byggnader eller infrastruktur behöver befintliga rinnvägar och skyfallsvolymer bevaras inom planområdet. Alternativt behöver rinnvägar ledas om och volymen som vattensamlingen motsvarar tas omhand inom en annan plats i planområdet. För planområdet bör RV1 bevaras alternativt ledas om utan att orsaka försämring för omgivningen. För planområdet bör även vattensamling VS1-VS8 bevaras alternativt behöver motsvarande volymer magasineras på en annan plats inom planområdet (tabell 2).

Vattensamling	Volym (m ³)
VS1	350
VS2	120
VS3	80
VS4	150
VS5	100
VS6	120
VS7	50
VS8	250

Tabell 2. Volmer för VS1-VS8

Information om hur översvämningsrisken hanteras finns att läsa under avsnittet *Planförslag/Hälsa och säkerhet*, samt under *Konsekvenser/Konsekvenser för miljö och hälsa/Översvämningsrisk*.

Värmekartering

Enligt MSB:s värmekartering är planområdet utsatt för värmeböljor. Karteringen visar vilka maximala marktemperaturer som uppmäts under sommarmånaderna 2017–2022. Inom planområdet har temperaturer upp mot 40 grader uppmäts.

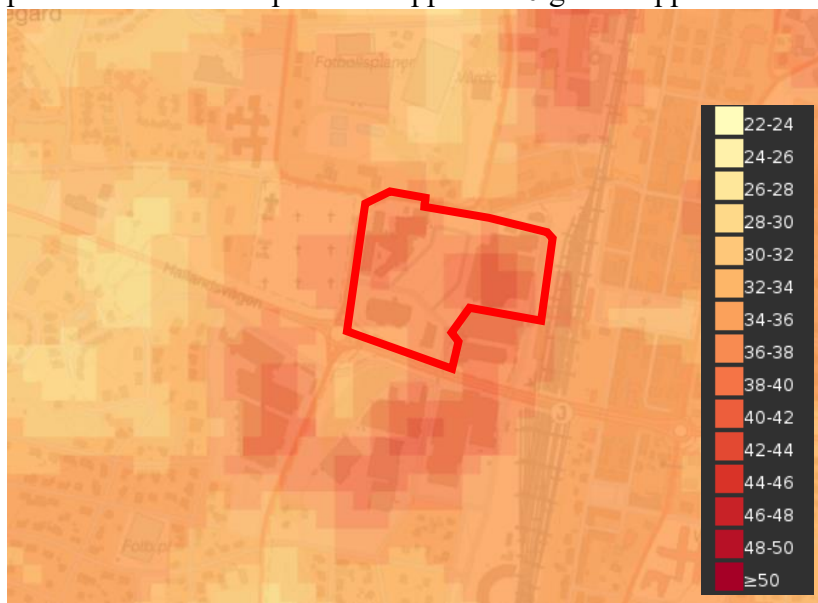


Bild 39. Utdrag ur MSB:s värmekartering. Planområdet är markerat med röda linjer.

Teknisk försörjning och ledningar

Fastigheten är ansluten till kommunalt dricksvatten-, spillvatten- och dagvattennät.

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärmenätet. Kommunen har VA-ledningar inom planområdet, även E.ON Energidistribution AB, Primagaz och Skanova har ledningar inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

Stadsbyggnadsidé, områdets disposition och gestaltning

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad och utveckling av IKEA:s område som idag inrymmer bland annat kontor, hotell och museum. Planen möjliggör en bredare användning med blandade funktioner som bostäder, centrumverksamhet, kontor, hotell och parkeringshus. Detaljplanen har utformats så att byggnadshöjder varierar i området med hänsyn till omgivningen.

IKEA:s vision för området är att det ska upplevas som ett tryggt, attraktivt och grönt område som också är tillgängligt för allmänheten. Området ska upplevas som en del av Älmhults stadskärna där intentionen är att gå från ett fokus på bilar till fokus på människor genom att minska mängden parkeringsytor och i stället skapa platser som människor kan vistas på som exempelvis torg, gröna miljöer och mötesplatser. För att få området att upplevas som tillgängligt och öppet för allmänheten planerar IKEA att skapa flera tydliga och inbjudande entréer in till området. Inom området ska det finnas tydliga stråk för gående och cyklister som binder samman de olika funktionerna i området med entréerna. Den gröna ryggraden som går genom området ska bevaras och förstärkas genom att tillskapa mer grönska i området. De blandade funktionerna med bland annat centrumverksamhet och bostäder möjliggör för att stärka känslan av att IKEA:s område är en del av Älmhults centrum.

För att bevara kulturmiljövärden av den ursprungliga IKEA varuhuset (IKEA museum) sätts en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud för byggnader samt att ett bebyggelsefritt område lämnas framför museet för att bättre synliggöra fasaden samt möjliggöra platsbildning.

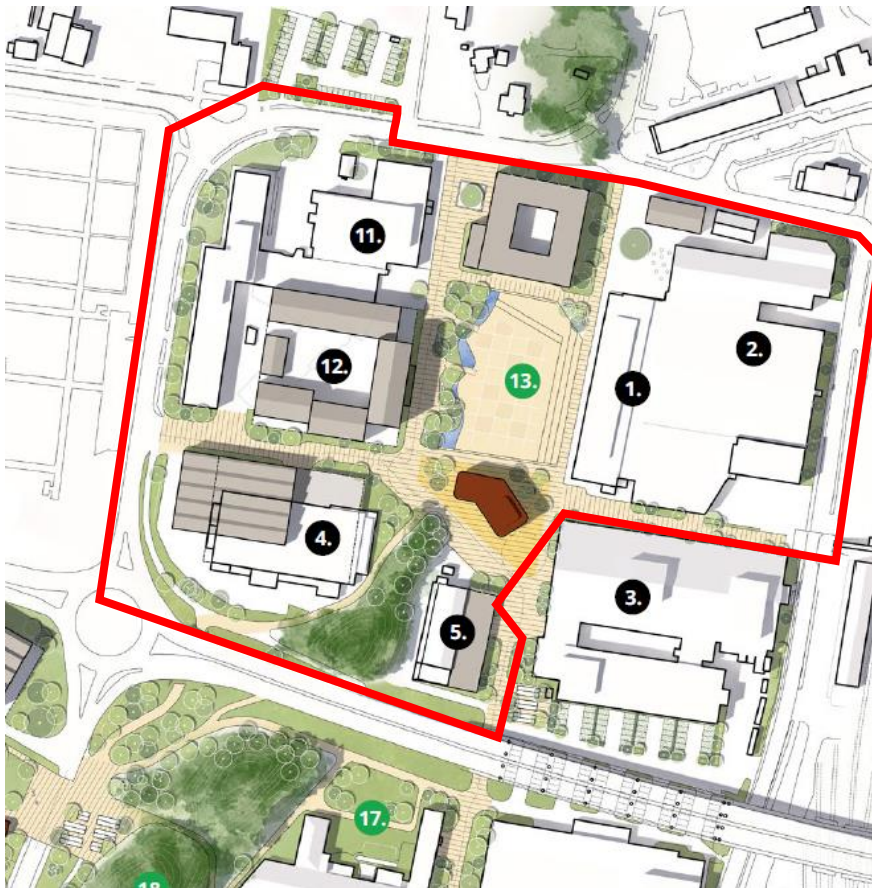


Bild 40. Skiss över hur planområdet kan se ut när det är fullt utbyggt utifrån detaljplanen. Vita byggnader är befintliga byggnader medan gråa och bruna byggnader är exempel på hur nya byggnader kan utformas och placeras. Målet är att skapa ett grönskande område med fokus på människor. Exempelvis lämpar sig den öppna ytan framför museet till ett välkomnande torg.

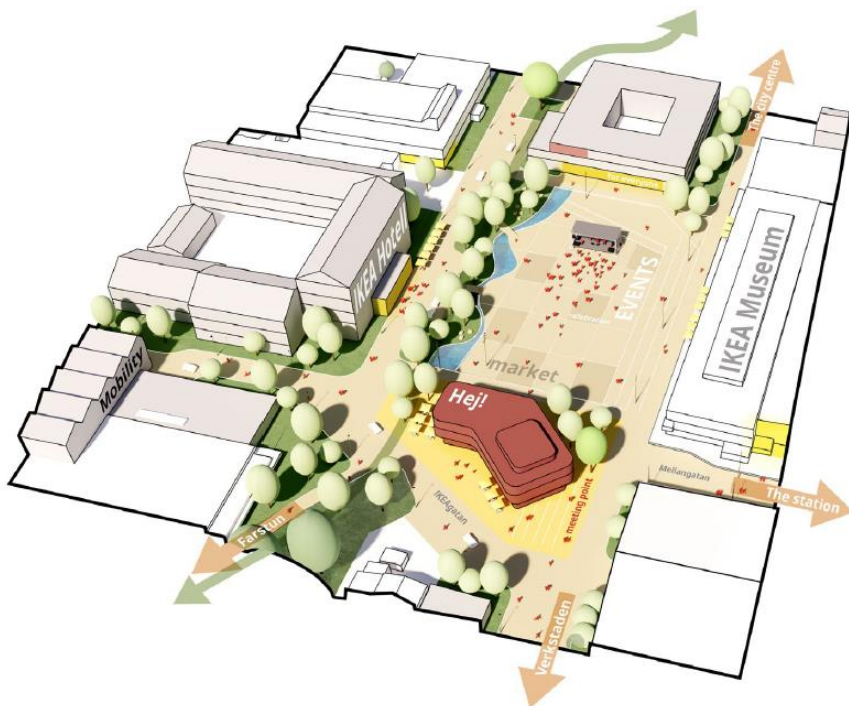


Bild 41. Från IKEA masterplan. Bilden visar hur planområdet kan byggas ut utifrån detaljplanen. Observera att bilden visar föreslagen exploatering (max exploatering i byggnadsarea, men ej max exploatering i höjd, detaljplanen möjliggör alltså för högre byggnader) Bilden visar del av planområdet.

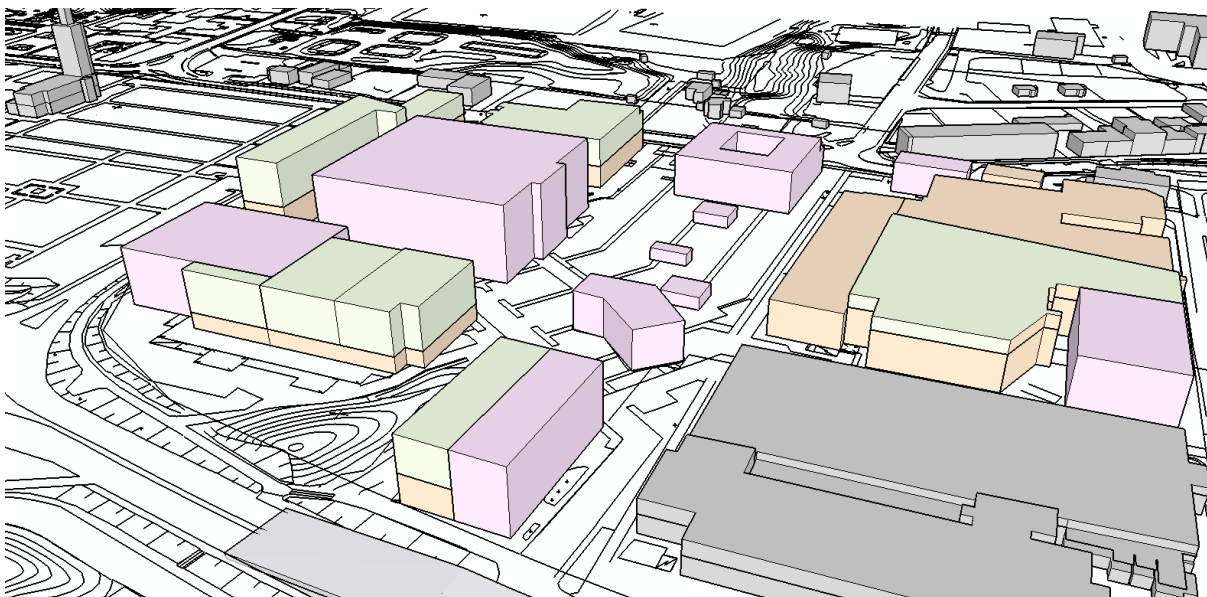


Bild 42. Utsnitt från volymstudie som visar maximal exploatering både vad det gäller fotavtryck och höjd. Orangea byggnader visar befintliga byggnader inom planområdet, lila visar nya byggnader och grönt visar möjlig påbyggnad på befintliga byggnader. Gråa byggnader är befintliga byggnader som ligger utanför planområdet. Vy från söder.

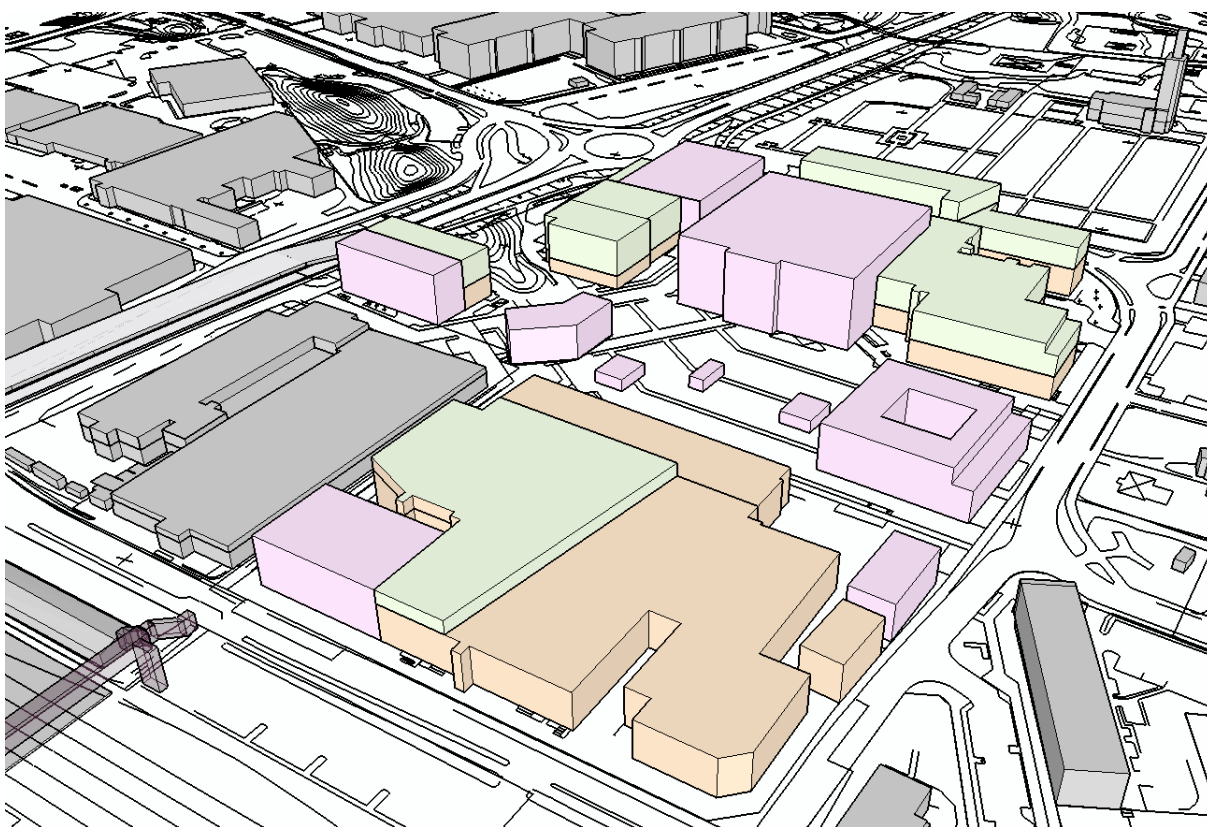


Bild 43. Utsnitt från volymstudie som visar maximal exploatering både vad det gäller fotavtryck och höjd. Orangea byggnader visar befintliga byggnader inom planområdet, lila visar nya byggnader och grönt visar möjlig påbyggnad på befintliga byggnader. Gråa byggnader är befintliga byggnader som ligger utanför planområdet. Vy från nordost.

Bebyggelse

Inom planområdet planeras för en blandad bebyggelse innehållande funktionerna bostäder, centrumverksamhet, hotell, kontor och parkeringshus. Planbestämmelserna är anpassade efter att möjliggöra en förtätning som tar hänsyn den befintliga bebyggelsen och miljön. Höjd på byggnader utgår från kulturmiljö, omgivningen och stadsbilden där höjder på mellan 4 och 25 meter (ca 1-8 våningar om 3 meter/våning) tillåts i planområdet. Exploatören planerar att bygga flexibla byggnader som kan användas till olika användningar och räknar med därför med 4 meter per våningshöjd vilket kan bli maximalt 6 våningar med föreslagna byggnadshöjder. Detaljplanen säkerställer att tornet på Älmhults Kyrka fortfarande kommer att vara synlig från Stortorget som är en del av riksintresset för stationssamhälle. Med hänsyn till den mer småskaliga bebyggelsen längs med Kyrkogatan regleras höjderna för den del av planområdet som ligger närmast Kyrkogatan med både nockhöjd och fasadhöjd. För att säkerställa en öppen yta framför muséet tillåts bebyggelse på max 4 meter tillsammans med bestämmelse om en största byggnadsarea på 10 procent.

För att uppnå ett tryggt och trevligt område begränsas fotavtrycket genom att reglera byggnadsarean. Detta för att bland annat undvika för mycket skuggning och möjliggöra en stadsdel som utgår ifrån den mänskliga skalan. En begränsning av byggnadsarean möjliggör ytor för bland annat dagvattenhantering och grönska. I det västra användningsområdet regleras byggnadsarean till 40 procent av användningsområdet, medan i det östra området regleras byggnadsarean till 70 procent av användningsområdet. I egenskapsområdet framför muséet sätts även bestämmelse om högsta byggnadsarea på 10 procent av egenskapsområdet.

Museibygnaden skyddas med en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud (planbestämmelse k_1 och r_1) för att säkerställa kulturvärdet av byggnaden. Det är heller inte möjligt att bygga till fler våningar på byggnaden. Detta regleras med byggnadshöjd 10 meter och nockhöjd 11 meter.



Bild 44. Bild som visar att planförslaget har tagit hänsyn till siktstråket mellan Stortorget/Riksintresset för stationssamhälle och kyrkan. Gul yta markerar siktlinjen som behöver bevaras för att tornet på Älmhults kyrka fortfarande ska vara synligt från Stortorget, vilket säkerställs i detaljplanen med bestämmelser om totalhöjd på max 11 meter för bebyggelsen närmast torget.

Område för bostäder

För att skapa möjligheter för en blandad bebyggelse inom området planeras det också för bostäder i den västra delen av planområdet. Eftersom den sydvästra delen av planområdet är bullerutsatt behöver bebyggelsestrukturen utformas så att en tyst sida skapas.

Vid byggandet av bostäder behöver friyta för utevistelse och lek planeras in inom bostadstomten. Ytor som lämpar sig för friyta för bostäder är exempelvis kullen med träd i den södra delen av planområdet. Kullen skyddas med diverse planbestämmelser för att säkerställa att den kan bevaras med dess gröna kvaliteter. I detaljplanen begränsas även exploateringsgraden, bland annat med syftet att kunna ordna tillräcklig friyta. Framför allt anses ytan framför muséet som en annan lämplig plats för friyta, som har en låg exploateringsgrad. En parkeringsutredning är framtagen som visar på att parkering är möjlig att tillgodose även om denna yta inte blir parkering. Detta genom samnyttjande av parkeringsplatser inom hela IKEA Business Area samt genom att parkeringshus/mobilitetshus byggs.

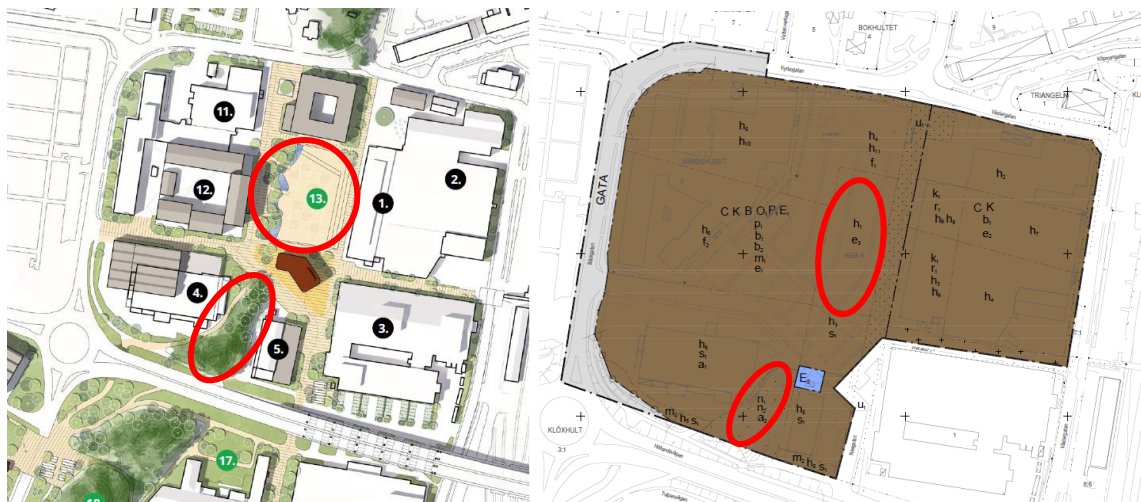


Bild 45. Utsnitt från Ikea Masterplan och plankarta. Områden som markeras med röda elipser är platser i planområdet som lämpar sig för friyta.

Gator och trafik

Infart till planområdet sker via Bäckgatan och via Västergatan norr om viadukten. Infart tillåts också via Kyrkogatan. Infart till området sker också via fastigheten Skölden 21 (Ikeagatan) som ägs av exploitören. IKEA:s mål är minska mängden fordonstrafik inom området och i stället koncentrera fordonstrafiken på de omkringliggande vägarna och i mindre delar av planområdet.

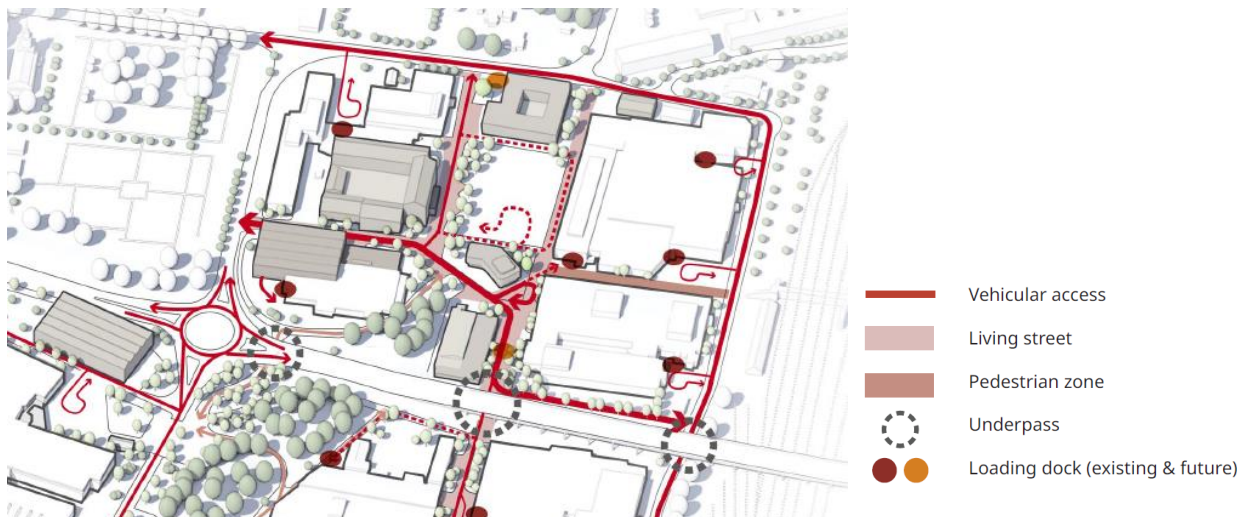


Bild 46. Utsnitt från IKEA Masterplan över hur trafiken är tänkt att hanteras inom planområdet. Röda linjer visar de stråk där fordonstrafik kan komma att trafikera inom området.

Gång- och cykeltrafik

Enligt IKEA:s masterplan planeras flertalet gång- och cykelstråk genom planområdet som ska knytas samman med Älmhults cykelnät. Målet är att gående och cyklister ska få en högre prioritet i området jämfört med idag och det ska upplevas som naturligt och enkelt att röra sig till fots och med cykel.

Parkering

En parkeringsutredning (Trivector, 2025-02-27) har tagits fram med syfte att utreda parkeringsefterfrågan för hela IKEA Business Center (IKEA BC) i en framtida situation då den aktuella detaljplanen har realiserats för att visa hur parkering och mobilitet kan lösas inom området. Med Business Center räknas hela IKEA-området med bland annat Blåsippan (IKEA of Sweden), Lansen (Aktivitetshuset, Testlab) och Skölden (Marketing och Communications).



Bild 47. IKEA Business Area är markerat med ljusblå linje.

Planerna på framtida utveckling av IKEA BC innebär att befintlig markparkering inom planområdet tas i anspråk för ny bebyggelse, medan parkering istället löses i ett antal nya mobilitetshus. Exploatering av aktuell detaljplan innebär också ökade ytor för kontor och övriga verksamheter. Även bostäder tillkommer som tidigare inte finns inom området. En exploatering av Ikea 4 innebär att 358 bilplatser försvinner, vilket gör den framtida totalsiffran går från 1670 till 1312 bilplatser inom IKEA BC.

Utredningen bygger på statistik och uppgifter som IKEA tillhandahållit som sammanställts och bearbetats: beläggningsräkningar på befintliga parkeringar, statistik över närvaro på kontor och besöksmål samt övriga uppgifter och erfarenheter från verkssamma på IKEA BC. Därutöver har tidigare insamlade resvanedata för IKEA i Älmhult (2019) och erfarenhetsvärden använts. Dataunderlaget har använts för att framräkna rimliga parkeringstal för de olika funktioner som ryms på IKEA BC idag och som sedan kan användas för att beräkna framtida parkeringsefterfrågan i utbyggt läge.

Det finns idag omkring 1 670 bilplatser på IKEA BC, fördelade på 10 olika ytor med markparkering. Nyttjandet av de olika platserna varierar, men den samlade beläggningsgraden för hela IKEA BC låg under den senaste räkningsdagen på maximalt 1 425 parkerade bilar och 85 % beläggningsgrad (8 oktober 2024 kl. 09:00). Av tidigare beläggningsstudier som har gjorts hade detta tillfälle den högsta beläggningsgraden.

Beläggningsräkningen är genomförd på en tidpunkt då majoriteten av de anställda kan antas vara på plats (höstvardag förmiddag), samtidigt som de besökstunga verksamheterna hotell och restaurang har få besökare. Därför har utredningen också studerat ytterligare dimensionerande tider. Resultatet av beräkningen visar att den största efterfrågan på parkering bör infalla under övergångsperioderna mellan vår och sommar, respektive mellan sommar och höst, när området har som störst närvaro, där de anställda är på plats innan/efter semestrar, samtidigt som museet (beroende på väder) kan ha ett stort antal besökare, se bild 50. Den beräknade totala parkeringsefterfrågan är då ca 1 590 bilar.

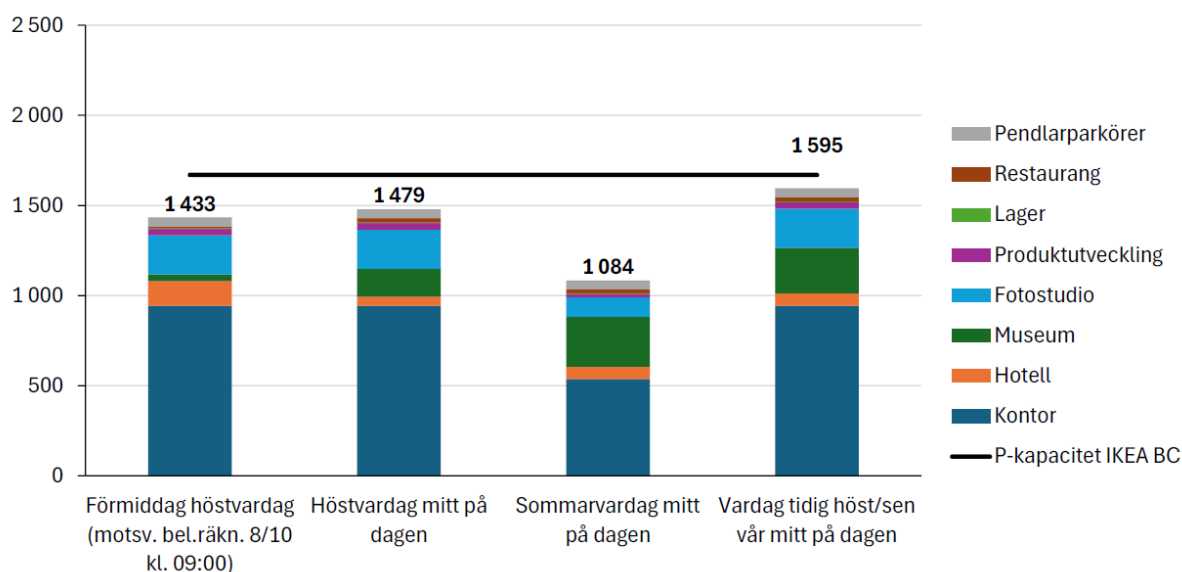


Diagram 1. Beräknad parkeringsefterfrågan vid fyra dimensionerande tider på året (nuläge).

Framräknade parkeringstal har använts för att beräkna parkeringsefterfrågan för de planerade framtida lokalytorna samt bostäderna för samma dimensionerande tider på året som diagrammet ovan. Med ett begränsat parkeringsutbud till följd av exploateringen resulterar detta i ett underskott på parkering, som mest 610 bilplatser i övergången sen vår/sommar och sommar/tidig höst, se bild 51. Total parkeringsefterfrågan blir under dessa tider på året 1920 bilplatser inom IKEA BC (varav 764 av dessa genereras från planområdet) utifrån följande parametrar:

- Samtliga parkeringsytor som ligger i planområdet i dag kommer att försvinna och ersättas med bebyggelse och friytor
- Samnyttjande sker av outnyttjade parkeringsplatser på inom IKEA Business Area
- Färdmedelsfördelningen är oförändrad jämfört med dagens (lika stor andel av besökarna kommer med bil som idag).
- Inga mobilitetsåtgärder tillämpas
- Inga mobilitetshus byggs

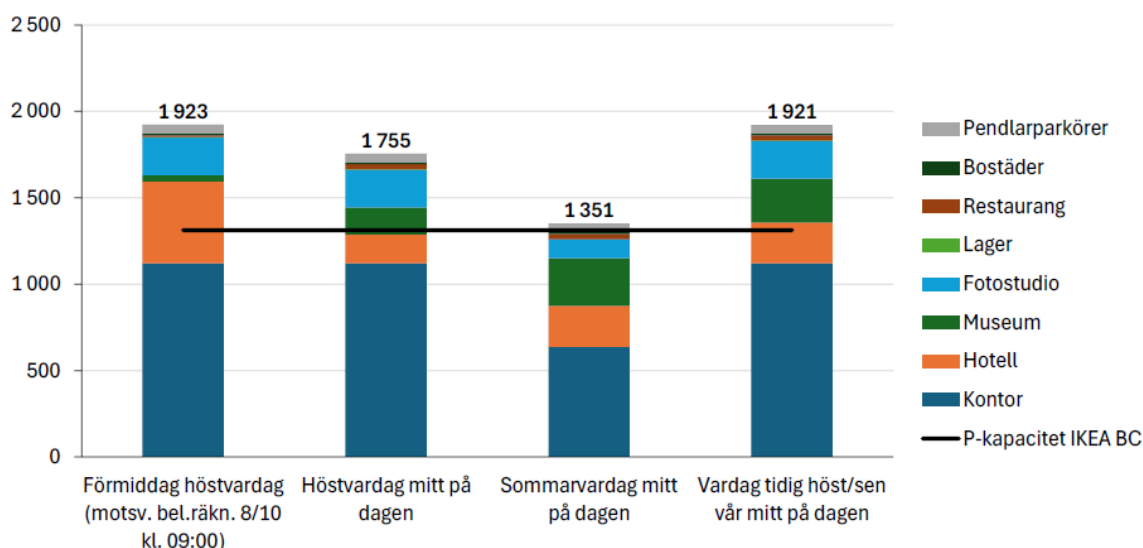


Diagram 2. Beräknad parkeringsefterfrågan vid fyra dimensionerande tider på året (planerad exploatering). Diagrammet visar parkeringsbehovet för de olika användningarna inom området efter exploatering fördelat efter olika tider på året. Svart linje visar maxkapacitet på parkeringsytorna inom på IKEA Business Area efter exploatering om inte parkeringshus och mobilitetsåtgärder tillämpas.

Parkeringsutredningen visar dock att det finns goda möjligheter att arbeta med mobilitetsåtgärder för att minska parkeringsbehovet och parkeringsunderskottet inom IKEA BC. Utredningen visar på att störst potential finns genom att implementera åtgärder riktade till IKEA-anställda. Framför allt handlar det om cykelåtgärder som ska kunna ersätta många av de korta bilresorna som görs av anställda som bor inom Älmhults tätort. Det rekommenderas att flera åtgärder genomförs för att åtgärderna ska kunna ge effekt då varje åtgärd för sig endast kan ge en mindre påverkan. Det handlar om att göra det bekvämt och tryggt att cykelpendla men också om att göra upplevelsen attraktiv. Att prioritera cykling vad gäller fysisk utformning med bekväma och lättillgängliga cykelparkeringsplatser, men också att man som cyklist ska få en känsla av att uppleva sig prioriterad. Allra helst ska helheten uttrycka att cykelpendling är ”norm”, och inte ett undantag. Att arbeta med olika typer av cykelåtgärder beskrivs även i IKEA:s masterplan. Exempel på åtgärder som kan uppmuntra till cykling:

- Bekväm cykelparkering (väderskyddad, lättillgänglig, säker, trygg)
- Cykelfaciliteter (möjligheter till dusch, omklädning, laddning etc)
- Cykelerbjudande (erbjudande om återkommande service, förmånscykel och liknande)

I utredningen har parkeringstal för cykel tagits fram som rekommenderar följande minsta antal cykelplatser per 1000 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA). Efterfrågan på cykelparkering bör följas upp löpande för att säkerställa att rätt antal cykelplatser tillskapas och på de platser där beläggningen är hög.

Användning	Parkeringstal för cykel per 1000 m2 ljus BTA
Kontor, fotostudio & produktutveckling	12
Hotell	3
Museum	5
Lager	3
Restaurang	5
Bostäder	26

Tabell 3. Parkeringstal för cykel för olika användningar inom planområdet. Parkeringstalen räknas utifrån antalet cykelplatser per 1000 m2 ljus bruttoarea (BTA).

Även andra mobilitetsåtgärder rekommenderas att genomföras i kombination med föreslagna cykelåtgärder. En viktig insats görs redan i och med att markparkering ersätts av parkering i samlade anläggningar eftersom det innebär något mindre närbelägen parkering med längre gångavstånd mellan parkering och de flesta entréer och målpunkter inom området. Att införa mobilitetsåtgärder inklusive längre avstånd till parkeringsplatser (konsekvens av borttagen markparkering) kan bli ett bra samlat paket som också går att motivera väl till dem som påverkas.

- Mobilitetsförmån för kollektivtrafik och andra mobilitetstjänster
 - Subventionerat resande med kollektivtrafiken där arbetsgivaren bekostar en del av månadskort
 - Anställda ges möjlighet att räkna in restid som arbetstid
- Marknadsföring och kommunikation
 - Kampanjer, tävlingar och testperioder för cykling och kollektivtrafik
- För bostäder bedöms parkeringsbehovet vara mycket lågt på grund av att det framför allt är IKEA-anställda från olika delar av världen som kommer och jobbar en kortare tid i Älmhult, så kallade expats som kommer ta bo i bostäderna. De bilplatser som bostäder genereras rekommenderas att nyttjas till bilpool, hyrbilar och andra mobilitetstjänster anpassade för korttidsboende framför de boendes privatägda bilar.

Om mobilitetsåtgärder implementeras visar utredningen på att parkeringstalen kan sänkas i takt med att parkeringsbehovet minskar. Underskottet på parkeringsplatser (utan bland annat parkeringshus) kan med mobilitetsåtgärder minskas från 610 till 190 bilplatser.

Användning	Parkeringstal med mobilitetsåtgärder per 1000 m2 ljus BTA	Parkeringstal utan mobilitetsåtgärder per 1000 m2 ljus BTA	Närvaro
Kontor	11	15	88%
Hotell, anställda	1,4	2,5	100%
Hotell, besökare	25,2	25,2	20 %
Museum, anställda	4	6	100%
Museum, besökare	40	40	90%
Lager	3	5	100%
Restaurang	17,1	19,2	100%
Bostäder	1,3	1,3	100%

Tabell 4. Parkeringstal för olika användningar inom planområdet med och utan mobilitetsåtgärder. Övriga funktioner som planeras att inrymmas inom planområdet genererar ingen parkeringsefterfrågan (som exempelvis mobilitetshus och utställning) och har därmed inget parkeringstal. Procentsatsen under kolumnen över närvaron har utgått från när området har som störst närvaro, vilket är vardag tidig höst samt sen vår mitt på dagen.

Parkeringsbehovet beräknas genom att först beräkna bruttoefterfrågan, vilket görs genom att dividera ljus bruttoarea med 1000 och därefter multiplicera med parkeringstalet för användningen. Avdrag kan därefter göras utefter användningens närvaro. Följande formel kan användas:

$$\text{BTA} / 1000 * \text{p-tal} * \text{närvaro} = \text{parkeringsefterfrågan.}$$

För hotell och museum delas användningarna upp med två parkeringstal, ett för användningens anställda och ett för besökare eftersom de har olika närvaro. Två beräkningar behöver göras utefter den totala bruttoefterfrågan som sedan adderas ihop:

$$\text{BTA} / 1000 * \text{p-tal för anställda} * \text{närvaro} + \text{BTA} / 1000 * \text{p-tal för besökare} * \text{närvaro} = \text{parkeringsefterfrågan.}$$

Då det finns en osäkerhet i framräknade parkeringstal är rekommendationen att löpande följa upp parkeringsefterfrågan och effekten av tillämpade åtgärder, för att undvika att tillskapa mer parkering än vad som faktiskt används. Om mobilitetsåtgärder inte ger önskad effekt skulle det framräknade underskottet kunna behöva lösas med nya parkeringsplatser i mobilitetshus, alternativt att ytterligare mobilitetsåtgärder. Parkeringsavgifter är en åtgärd av strängare karaktär som skulle kunna minska på parkeringsbehovet ytterligare. Parkeringsavgifter kan användas som ekonomiskt incitament för att välja annat färdssätt och ger oftast stor effekt särskilt om det kombineras med andra åtgärder som uppmuntrar till hållbart resande, det vill säga man arbetar med både ”morötter och piskor”.

Exploatören har tagit fram flera olika förslag på parkeringshus/mobilitetshus inom IKEA BC för hur de skulle kunna lösa parkeringssituationen för de parkeringsplatser det finns ett underskott på. Samtliga förslag är förenliga med gällande detaljplaner (undantag är parkeringshuset på IKEA 4 som ingår i aktuell detaljplan). I tabell 4 finns antal bilplatser redovisat som de olika föreslagna parkeringshusen kan tillskapa.

Sammanställningen visar att det finns möjlighet att tillskapa de parkeringsplatser som föreslagen exploatering ger upphov till.

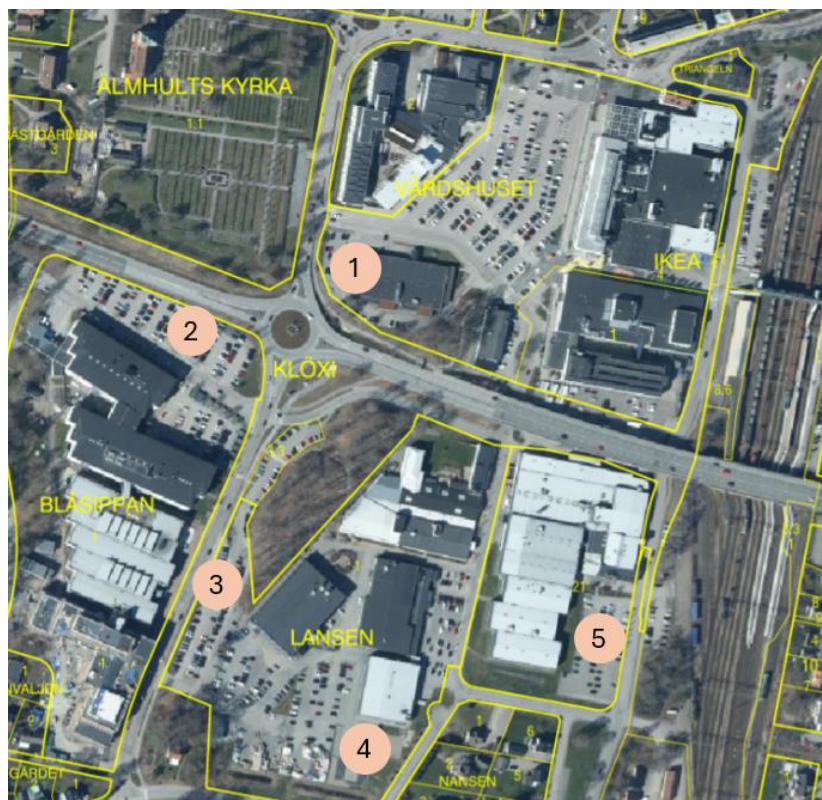


Bild 48. Karta som visar förslag på placeringar för p-hus.

Plats	Nya p-platser i p-hus	Bef. p-platser som försvinner vid byggnation av p-hus	P-platser netto
1. Kv. Ikea 4	350 (+ 90 i garage och + 48 i tillbyggnad) = 488	- Redan borträknat i p-utredningen	488
2. Kv. Blåsippan alt 1	292 (inkl. markparkering)	127	165
2. Kv. Blåsippan alt 2	250 (bef. markparkering + p-däck)	10	240
3. Kv. Lansen väst	303 (inkl. markparkering)	74	229
4. Kv. Lansen öst	320 + 80 i garage = 400	100	220
5. Kv. Skölden	Platsen är utpekad i IKEA Masterplan för lämplig plats för p-hus. Uppförandet av p-hus kräver ny detaljplan varför denna inte tas med i beräkningen.		
Totalt:		311	1102 - 1177

Tabell 5. Tabell som visar antalet bilplatser som kan skapas i föreslagna p-hus.

Grönstruktur

Inom planområdet finns en kulle med storvuxna ekar och bokar. Dessa träd har stor betydelse för den biologiska mångfalden och andra ekosystemtjänster som reglering av lokalklimat och skydd mot översvämningar. Kullen är en del av Gröna ryggraden som går igenom hela

Älmhult i nord-sydlig riktning. Den Gröna ryggraden är en viktig del i Älmhults grönstruktur och områdets karaktär. Eftersom kullen med dess träd bidrar till viktiga ekosystemtjänster i området skyddas den i detaljplanen med flertalet bestämmelser:

- Marken prickas som innebär att marken inte får bebyggas.
- Större träd får inte fällas (n_1)
- Marklov krävs för fällning av större träd (a_2)
- Markens höjd får inte ändras (n_2)

Med dessa bestämmelser kommer det vara möjligt att bevara kullen som förblir en del av den gröna ryggraden även fast den ligger kvar på kvartersmark.



Bild 49. Kullen i Gröna ryggraden som skyddas i detaljplan. Streckad grön linje visar var det finns behov av att stärka grönstråket.

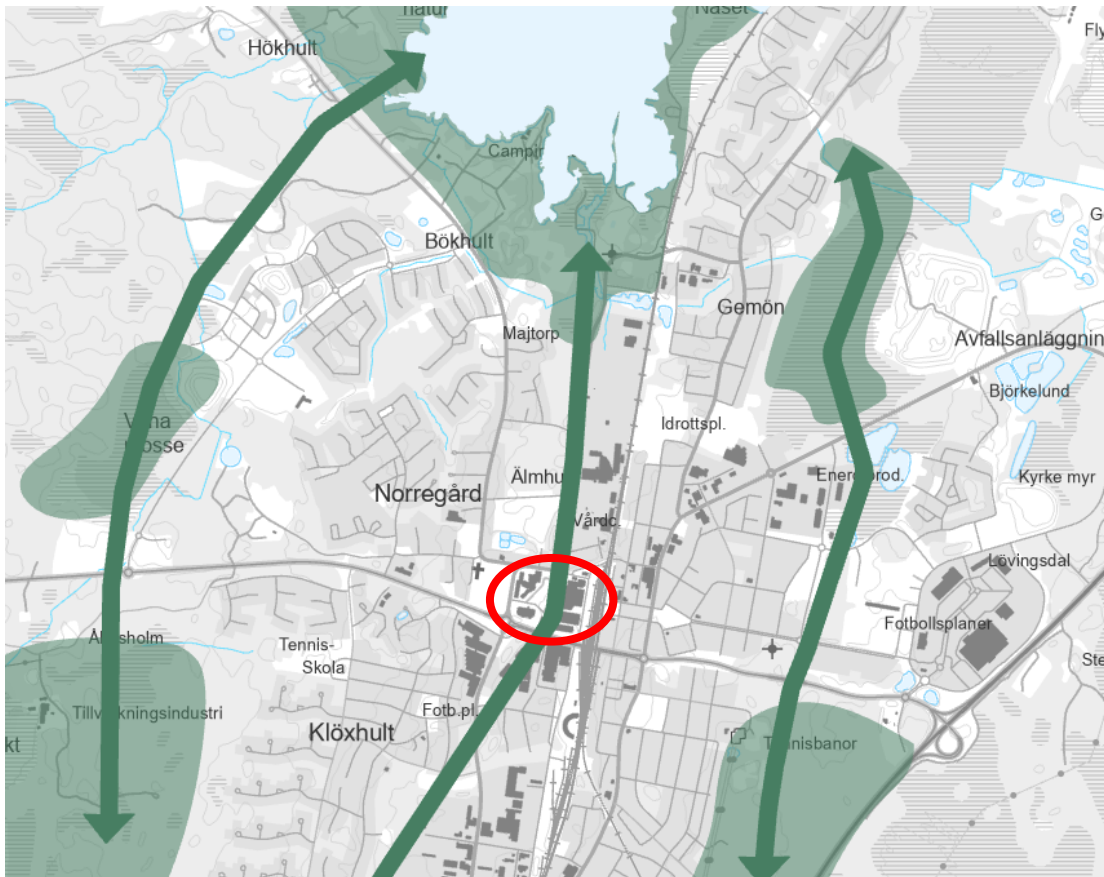


Bild 50. Utsnitt från översiktsplanen. Kartan visar föreslagen utveckling av grönstrukturen i Älmhult, där den gröna ryggraden är utpekad. Planområdet är markerad med röd cirkel. Att tillskapa mer grönska i planområdet är en del i arbetet med att binda samman grönstrukturen i Älmhult, genom så kallade gröna korridorer.

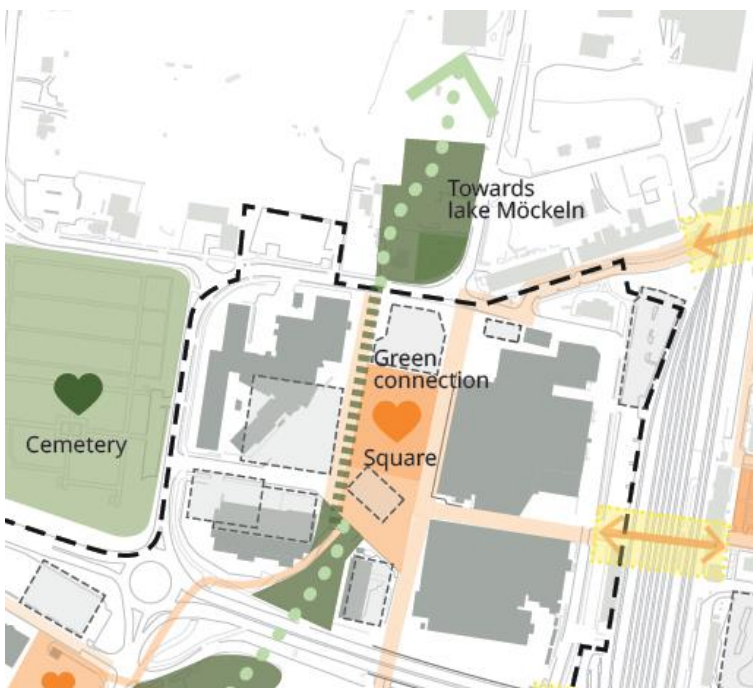


Bild 51. Utsnitt från IKEA:s Masterplan över tilltänkt utveckling av bland annat grönstrukturen i planområdet.

Samtidigt som de befintliga naturområdena bevaras är det viktigt att även ny grönsstruktur tillförs i området. Inom planområdet, men också runtomkring i centrala Älmhult, är det brist på ekosystemtjänster på grund av många hårdgjorda ytor och för lite grönsstruktur. Eftersom vi

är beroende av ekosystemtjänster är det viktigt att sådana tillskapas genom plantering av träd och anläggande av gröna ytor och planteringar.

För att rusta staden för framtida klimatförändringar kan grönytor bidra med ekosystemtjänster som värmereglering och översvämningsskydd. Genom till exempel trädplantering kan stora mängder vatten tas upp och samtidigt skapa ett behagligt lokalklimat genom att tillföra skugga. Andra sätt att öka grönstruktur är att anlägga gröna tak eller väggar. Andra tjänster vi får av grönstrukturen är bullerdämpning och vattenrening.

Med tanke på kommunens arbete med rekreationsstråket i *Gröna ryggraden* kan en utveckling av grönstrukturen inom planområdet bidra till ett sammanhängande stråk där Älmhults invånare och besökare kan nyttja naturen för rekreation. Vistelse i naturen ökar människors hälsa, välbefinnande och mental återhämtning. Samtidigt kan en utveckling av grönstrukturen inom området bidra till mötesplatser och social interaktion.

Detaljplanen säkerställer att befintlig grönstruktur kan bevaras, detaljplanen möjliggör även för ny grönska genom begränsning av byggrätten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna Ikea 4 och Vårdshuset 2 är anslutna till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet. För att möjliggöra bildande av ledningsrätt läggs u-områden på kvartersmark längs de stråk där allmännyttiga VA-ledningar finns.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram (Ramböll, 2024-01-15).

Utredningen visar att dagvatten från tillkommande exploatering behöver både fördröjas och renas i syfte att motverka översvämning vid större skyfall samt för att inte äventyra miljö kvalitetsnormer. Enligt utredningen behöver 250 m³ dagvatten fördröjas för att belastning av metallerna krom, arsenik och olja inte ökar för framtida situation jämfört med befintlig situation. Utredningen har utgått från att planområdet ska kunna hantera dagvatten till följd av ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25 utan att skador uppstår.

Planområdet är relativt platt men eftersom ett ledningssystem som byggs upp med självfall måste luta blir ledningarna inom planområdet djupa längst ner i systemet. Anslutning sker idag till kommunens dagvattensystem i mitten av planområdet vilket innebär att anslutningar troligtvis kommer att behöva göras dit även i framtiden. Med en ny planstruktur kommer ledningsnätet behöva byggas ut och om. För att inte få ett för djupt dagvattensystem är det lämpligt att använda lösningar för rening och fördröjning av dagvattnet som har en ytlig tillrinning, till exempel biofilter och svackdiken. Anläggningar med ytlig tillrinning kommer, i och med att marken är så platt, behöva spridas ut så att avrinningssträckan till den enskilda anläggningen inte blir så lång. På så vis kan den platta marknivån behållas och onödig massförflyttning undviks.

För att hantera, rena och fördröja dagvattnet från planområdet föreslås i första hand öppna dagvattensystem som biofilter och svackdiken. Biofilter och svackdiken renar effektivt metallpartiklar genom filter och till viss del lösta metaller genom upptagning i växter.

Anläggningarna kan även användas för att omhänderta erforderlig fördröjningsvolym och föreslås användas för att omhänderta dagvatten från samtliga ytor i planområdet (tak, ytor, parkeringar och vägar). Vid avrinning från tak krävs utkastare och eventuellt rännilar för att leda vattnet till anläggningarna.

Med biofilter avses en vegetationsbegrädd markbädd med fördröjningszon för rening av dagvatten. Biofilter ger mycket god rening av dagvatten på relativt liten yta och lämpar sig för att omhänderta vatten från bland annat parkeringsytor och tak. Växterna bidrar med god rening av näringsämnen och de bidrar även med en viss rening av lösta tungmetaller. För att fördröja och rena dagvattnet från hela planområdet behövs en yta på 750 m².

Med svackdike avses grunda, öppna avrinningsstråk med flacka slänter. Ytbehovet för att rena och fördröja dagvatten från hela planområdet är 1 800 m². Svackdiken föreslås kombineras med oljeavskiljare.

På vissa platser kan underjordiska renings-/fördröjningsanläggningar ändå behövas. Dessa anläggningar kommer att påverka djupet i systemet vilket medför risk för behov av pumpning från antingen en enskild anläggning eller från en del i systemet. Anläggningar som placeras i primär eller sekundär zon för vattenskyddsområde får inte infiltrera till grundvattnet. Därför bör alla anläggningar anläggas täta. För att rena olja från trafikerade ytor, tex parkeringar, föreslås oljeavskiljare som slutsteg i dagvattenanläggningen. Undantag är om dagvatten renas i biofilter eftersom biofilter i sig är en effektiv metod för oljeavskiljning.

Detaljplanen möjliggör dagvattenanläggning och det har säkerställts tillräckligt stora ytor för att kunna fördröja och rena dagvattnet i föreslagna svackdiken eller biofilter. Förslagsvis förläggs biofilter eller svackdike på eller i anslutning till egenskapsområdet framför museet. Detta egenskapsområdet är utformat för att vara en öppen yta med en låg exploateringsgrad.

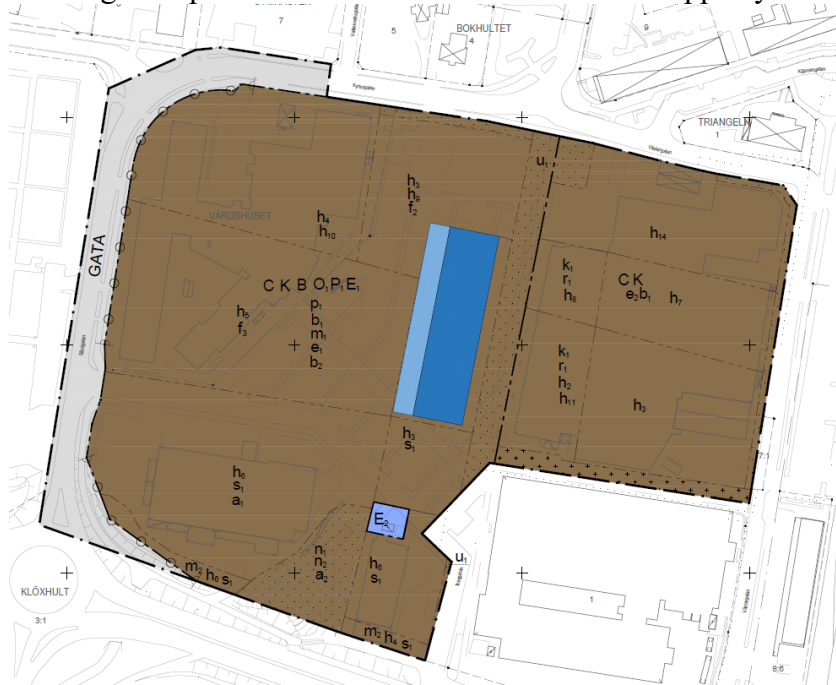


Bild 52. Utsnitt över plankarta. Ljusblå yta visar den yta som behövs för biofilter. Mörkblå yta visar den yta som behövs för svackdiken. Beräkningarna är gjorda efter maximal exploatering.



Bild 53. Utsnitt från plankarta. Mörkblå yta visar den yta som behövs för svackdiken vid maximal exploatering. Gråa ytor visar den yta som behövs vid maximal exploatering av egenskapsområdet (10 procent av egenskapsområdet). Illustrationen visar att både bebyggelse och dagvattenhantering kan inrymmas inom egenskapsområdet lämpat för dagvattenhantering.

Detaljplanen möjliggör olika exploateringsalternativ vilket innebär att alternativa metoder som bättre passar in för den exakta exploateringen därför kan bli aktuellt. Om alternativa åtgärder används behöver dessa säkerställas avseende reningseffekt och fördröjningsvolym.

Utredningen visar på att nivåerna av föroreningar generellt är lägre efter exploatering och rening jämfört med före exploatering. Undantag är krom som, om hela området exploateras, får samma värden för framtida situation med rening som för befintlig situation. Utredningen har räknat på att 100% av planområdet bebyggs vilket skulle innebära en halt och belastning som ligger under värdena för befintlig situation. Sammantaget bedöms reningseffekten vara tillräcklig för att inte miljö kvalitetsnormer ska påverkas negativt av exploatering.

Avfallshantering

Från 1 januari 2024 infördes nya regler om fastighetsnära insamling av förpackningsavfall. Det nya systemet innebär även ny roll för kommunen. Den nya bostadsbebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Slutlig lösning projekteras inför byggskede.

Avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart och cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall, transportvägar samt vändplatser etc. ska följa "Handbok för avfallsutrymmen" och "Avfallsföreskrifter för Älmhults kommun". Avfallshantering ska ske inom fastigheten.

El

Området ansluts till elnätet och E.ON Energidistribution AB har områdeskoncession i Älmhults centralort. Inom planområdet finns flertalet markkablar som ansluter till den befintliga transformatorstation som finns i området. Att planlägga samtliga markkablar som u-område skulle innebära en begränsning av byggrätterna. Fastighetsägare bekostar istället

eventuell flytt av ledningarna. För de markkablar som inte flyttas får inte byggnader uppföras inom ett avstånd på 4 meter från kabel. Inom detta område får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar. För en del av ledningarna finns en stor lägesosäkerhet och kan behöva mätas in.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i området och nya byggnader kan kopplas på fjärrvärmenätet.

Elektroniska kommunikationer

Fibernät finns utbyggt i Älmhult tätort och planområdet kan anslutas till nätet.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planområdet ligger direkt norr om väg 120 och väster om Södra stambanan som båda är rekommenderad transportled för farligt gods. Risker bör beaktas vid planering och byggande inom 150 meter från led. För att kunna bedöma lämplig markanvändning utmed farligt gods-lederna har en riskutredning tagits fram (*Riskutredning farligt gods IKEA, Älmhult, Sweco, 2023-09-08*). Det finns också en riskutredning för farligt gods som omfattar hela Älmhults tätort framtagen 2018 (Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, Sweco Environment AB, 2018-06-19). Utredningen från 2023 utgår i mångt och mycket utifrån utredningen från 2018 men tittar mer fördjupat på situationen för fastigheterna Ikea 4 och Vårdshuset 2.

När det gäller Södra stambanan får enligt den övergripande riskutredningen (2018) medelkänslig bebyggelse (till exempel handel, kontor och centrumverksamhet) finnas på ett avstånd på 30 meter från farligt gods-led och känslig bebyggelse (till exempel bostäder) på ett avstånd på 50 meter från farligt-gods-led. Planområdet ligger på ett större avstånd än 30 meter från Södra stambanan och klarar därför riskavstånd på 30 meter. Detaljplanen utformas så att endast medelkänslig bebyggelse får finnas inom området närmast Södra stambanan.

För väg 120 gäller andra riskavstånd. För att utreda denna situation närmre har en fördjupad riskutredning tagits fram (Sweco, 2023). För att erhålla en acceptabel risknivå med avseende på väg 120 kan, enligt utredningen, följande avståndskrav nyttjas:

- "Ej känslig", "mindre känslig" eller "medelkänslig bebyggelse" kan placeras på 15 meters avstånd från väg 120 (räknat från väggkant) utan behov av riskreducerande åtgärder.

- "Blandad bebyggelse" och "känslig bebyggelse" kan placeras på ett avstånd på minst 22 meter väg 120 (räknat från väggkant) utan behov av riskreducerande åtgärder.

"Blandad bebyggelse" eller "känslig bebyggelse" kan placeras på avstånd från 15 meter från väg 120 (räknat från väggkant) under förutsättning att nedan åtgärder vidtas:

- Placering av friskluftsintag på tak alternativt bort från väg 120.
- Placering av utrymmesvägar i riktning bort från väg 120.

- Uppföra fasader i obrännbart material, alternativt lägst i brandklass EI 30. Fönster bedöms emellertid kunna vara öppningsbara och utan brandteknisk klass på sida som vetter mot väg 120.

Detaljplanen utformas så att bebyggelse inte kan placeras på ett avstånd närmre än 15 meter från väggkant. I området mellan 15 och 22 meter läggs en planbestämmelse om skyddsåtgärder till (m₂).



Bild 54. Utsnitt över plankartan. Områden markerade med rödstreckade linjer markerar de delar av planområdet som kräver skyddsåtgärder för blandad och känslig bebyggelse (15–22 meter från väg 120). Skyddsåtgärderna regleras med planbestämmelse m₂.

Ej känslig bebyggelse	Mindre känslig bebyggelse	Medelkänslig bebyggelse	Blandad bebyggelse	Känslig bebyggelse
Fåtal personer Tillfällig vistelse	Fåtal personer Vakna	Flertal personer som är vakna Byggnader i max två våningsplan	Högre persontäthet Sovande Individer som kan utrymma själva Byggnader i max fyra våningsplan	Hög persontäthet Särskilt känsliga individer Sovande utan lokalkännedom Byggnader i mer än fyra våningsplan
Parkering (ytparkering) Trafik Odling Friluftsområde (t.ex. motionsspår) Tekniska anläggningar Drivmedelsför säljning (obemannad)	Verksamheter (service, lättare verkstadsindustri tillverkning med försäljning, handel med skrymmande varor) Lager Tekniska anläggningar Parkering (övrig)	Handel (övrig handel) Kontor (dock ej hotell) Lager (även med betydande handel) Idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats) Besöksanläggningar (verksamheter för kultur, religionsutövning, m.m. som riktar sig till besökare) Centrum Industri (övrig industri)	Bostäder Hotell Medelkänslig bebyggelse men i fler än två plan.	Bostäder och hotell i fler än fyra plan Vård Skola Idrotts- och sportanläggningar (med betydande åskådarplats) Större samlingslokaler

Tabell 6. Tabell med beskrivning av olika typer av bebyggelse. Hämtat från framtagna riskutredning "Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult", Sweco Environment AB, 2018-06-19. För ej känslig och mindre känslig bebyggelse krävs inga skyddsåtgärder. För övrig bebyggelse krävs riskåtgärder inom ett avstånd på 15-22 meter från väg 120. Närmre väg 120 än så tillåts ej bebyggelse i detaljplanen.

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Tyréns, daterad 23-03-27, reviderad 25-01-07) för att ta reda på bullernivåer inom planområdet. För området närmast väg 120 begränsas placeringen av byggnader av ett riskavstånd till vägen. Riskavståndet beror på att väg 120 är en transportled för farligt gods där känslig bebyggelse som bostäder inte får placeras närmare vägen än 15 meter. Bullerutredningen har utgått från en trafikprognos för 2040. För att utvärdera ett värsta bullerfall har därför en byggnad placerats 15 meter från vägen. Bullerutredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($L_{eq} \leq 60$ dBA) överskrids för delar av planområdet (orange område i bild 60).

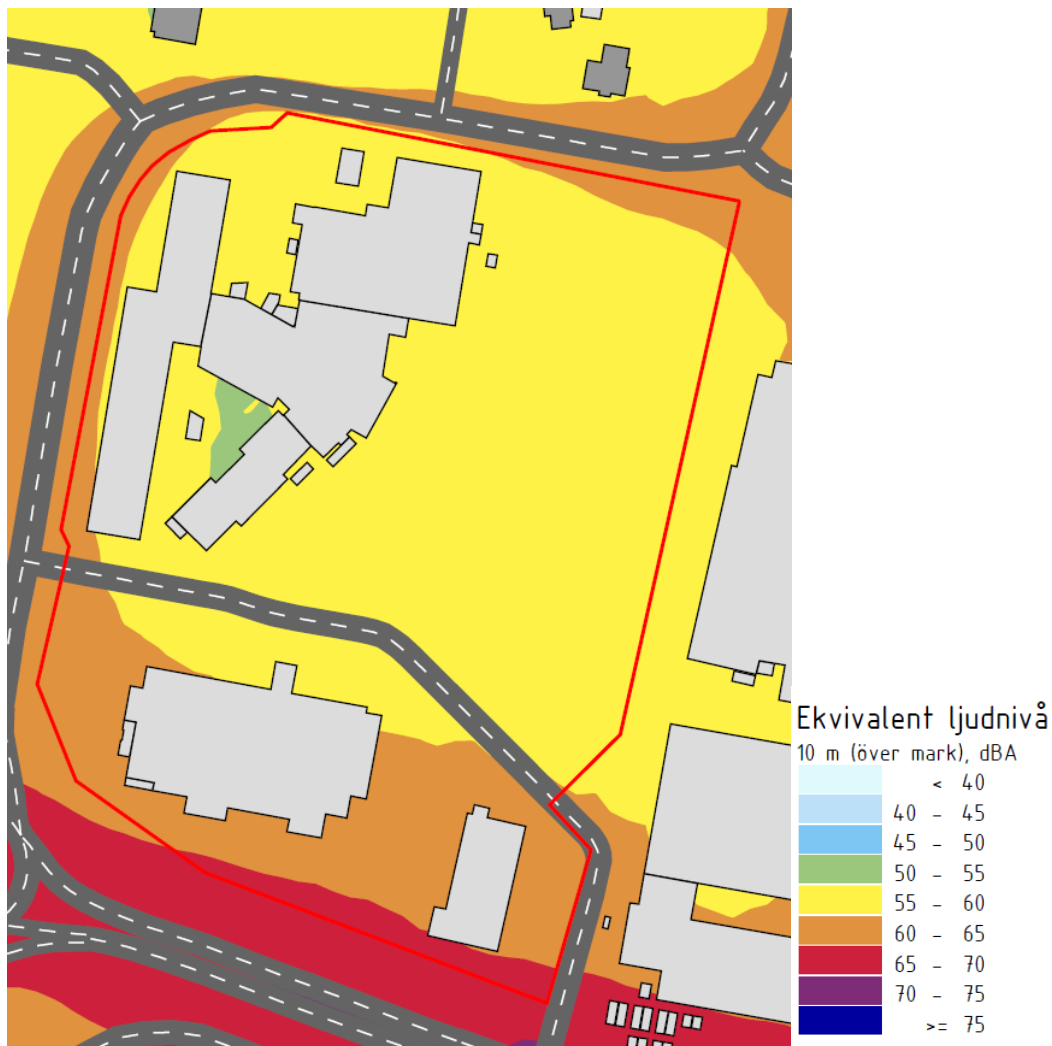


Bild 55. Urklipp från bilaga AK02. Beräknade trafikbullernivåer för prognosår 2040, 10 meter ovan mark. Orange och rött område överskrider grundriktvärdet. Röda linjer markerar de område som planläggs för bostäder.

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq} [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	60 ^{a)} 65	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Tabell 7. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid nya bostadsbyggnader enligt trafikbullerförordningen.

För att tillåta bostäder inom orangea området krävs någon form av bullerskyddsåtgärd. En sådan åtgärd kan vara att anpassa byggnaderna så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en ljuddämpad sida som uppfyller $L_{eq} \leq 55 \text{ dBA}$ och $L_{max} \leq 70 \text{ dBA}$. Sådan sida är möjlig att skapa med genomtänkt byggnadsstruktur och planlösningar. Detta kan göras genom att byggnadsstrukturen skärmar mot väg 120, se bild 57. För de högre våningsplanen behöver bebyggelsen även skärma mot järnvägen. Punkthus är ej att rekommendera då det kan vara svårt att skapa tillgång till ljuddämpad sida. $L_{eq} \leq 65 \text{ dBA}$ uppfylls för nästan hela området, här kan bostäder om maximalt 35 kvm planeras fritt. Undantaget är den smala röda remsan i söder, se bild 57. I det område medges inga bostäder.

Bullerutredningen visar vidare att riktvärdena för uteplats ($L_{eq} \leq 50 \text{ dBA}$, $L_{max} \leq 70 \text{ dBA}$) överskrids för stora delar av planområdet. Med en genomtänkt byggnadsstruktur är det möjligt att skapa en skyddad innergård. Om en gemensam uteplats anläggs i skyddat läge kan övriga uteplatser, tex. balkonger, planeras fritt utan krav på bulleranpassning.

För att säkerställa att bullerriktvärdena uppfylls läggs en bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst sida i södra användningsområdet och en bestämmelse om att bullerskyddad uteplats ska ordnas inom det område som är bullerutsatt.

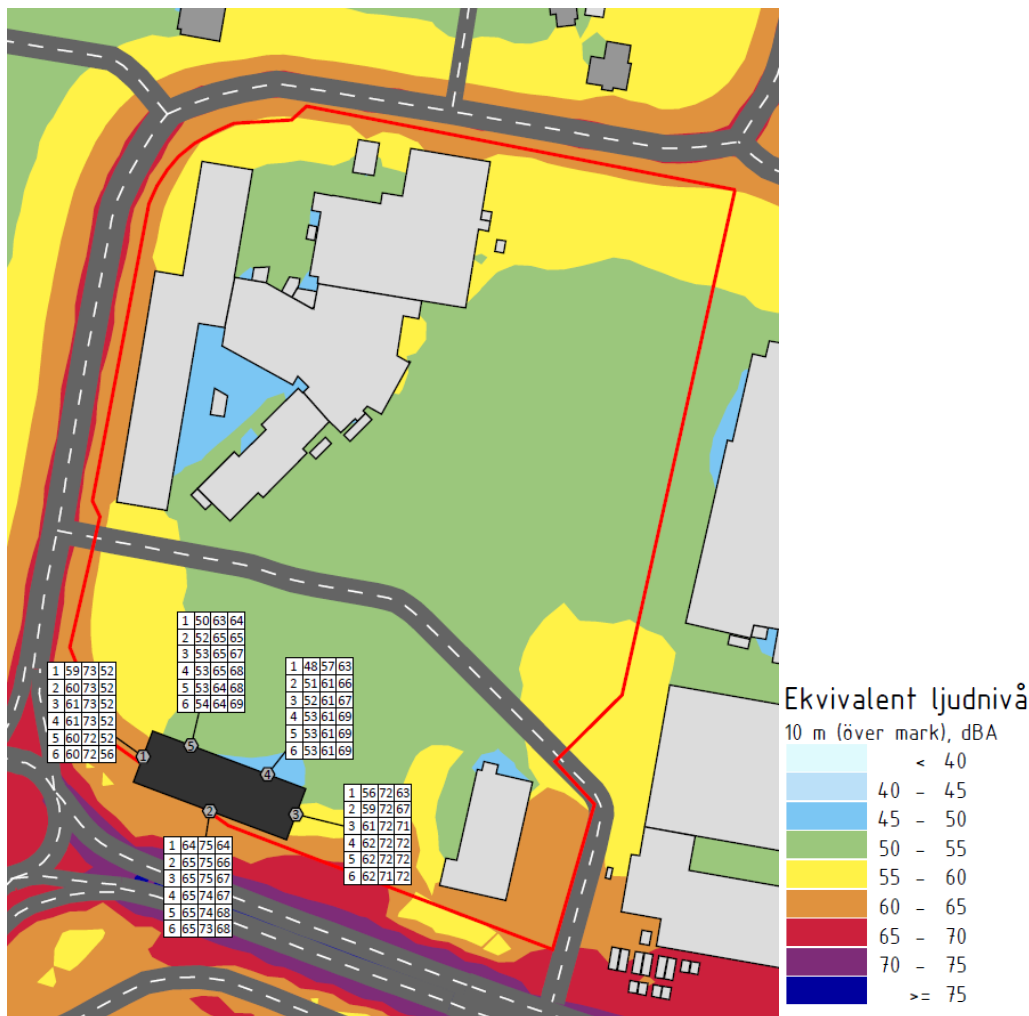


Bild 56. Urklipp från bilaga AK06 från bullerutredningen. Beräknade trafikbullernivåer för prognosår 20240 med byggnad placerad 15 meter från väg 120. Tabellerade värden är frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax väg / Lmax järnväg". Inom orange område krävs bullerskyddsåtgärd, undantag gäller små bostäder på max 35 kvadratmeter. Inom det röda området får små bostäder på max 35 kvadratmeter ej finnas mot väg 120. Inom grönt område krävs bullerskyddad uteplats.

Markföroreningar

Platsen där det tidigare funnits en bensinstation är sanerad så att föroreningsnivåerna ej överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Om det ska byggas bostäder behöver marken saneras ytterligare så att föroreningsnivån inte överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM). Detta regleras i detaljplanen med ett villkor om startbesked. Innan sanering av marken sker behöver en anmälan om avhjälpandeåtgärder i förorenad mark och byggnader inkomma till miljö- och byggförvaltningen.

Översvämningssrisk

Den befintliga skyfallssituationen beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen, se mer under *Planområde/Hälsa och säkerhet/Översvämningssrisk*.

För att inte försämra skyfallssituationen för befintliga byggnader eller infrastruktur behöver befintliga rinnvägar och skyfallsvolymer bevaras inom planområdet. Alternativt behöver rinnvägar ledas om och volymen som vattensamlingen motsvarar tas omhand på en annan plats inom planområdet.

Idag leds en betydande rinnväg (RV 1) diagonalt över planområdet (Bild 63). För att undvika problem behöver rinnvägen antingen bevaras eller ledas om. För att leda om rinnvägen föreslås en nedsänkt yta anläggas i planområdets norra del, cirka 2 meter bred och 1 decimeter djup som sedan leds vidare genom u-området (bild 62). Planförslaget säkerställer möjligheten att leda om rinnvägen genom prickmark på området för den föreslagna nedsänkta ytan och u-området.

För att avvattna regn större än ett 30-års regn med klimatfaktor föreslås avvattning på liknande sätt som idag. Det innebär att lutning sker mot u-området i mitten av planområdet. På så sätt försämras enligt utredningen inte skyfallssituationen för omgivningen.

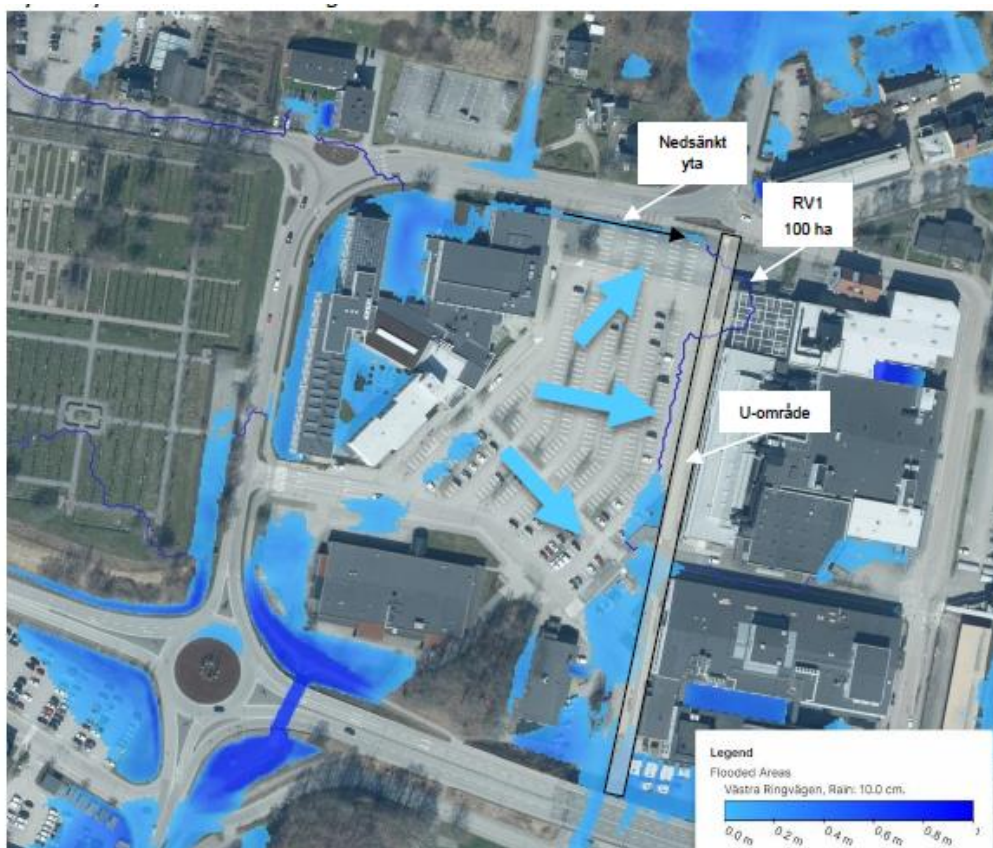


Bild 57. Utsnitt från dagvatten- och skyfallsutredningen. Bilden visar rekommenderad omledning av rinnvägen. Turkosa pilar motsvarar flödesriktning för föreslagen avvattningsprincip. Transparent polygon med svart kontur motsvarar u-området.

För att undvika skador på byggnader vid höga vattenflöden sätts en planbestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv (planbestämmelse b₁) samt en planbestämmelse om att källare inte får finnas (planbestämmelse b₂).

För planområdet bör vattensamling VS1-VS8 enligt bild 63 bevaras, alternativt behöver motsvarande volymer magasineras på en annan plats inom planområdet. För att upplysa byggavdelningen om att hänsyn ska tas till vattensamlingarna och rinnvägarna vid projektering/bygglov läggs en upplysning om detta på plankartan. Med föreslagen exploatering skulle VS3 och VS6 enligt bild 63 försvinna och därmed behöva magasineras på annan plats inom planområdet. Detta kan exempelvis göras genom att utöka den föreslagna dagvattenhanteringen i svackdike/biofilter alternativt anlägga ett underjordiskt magasin.

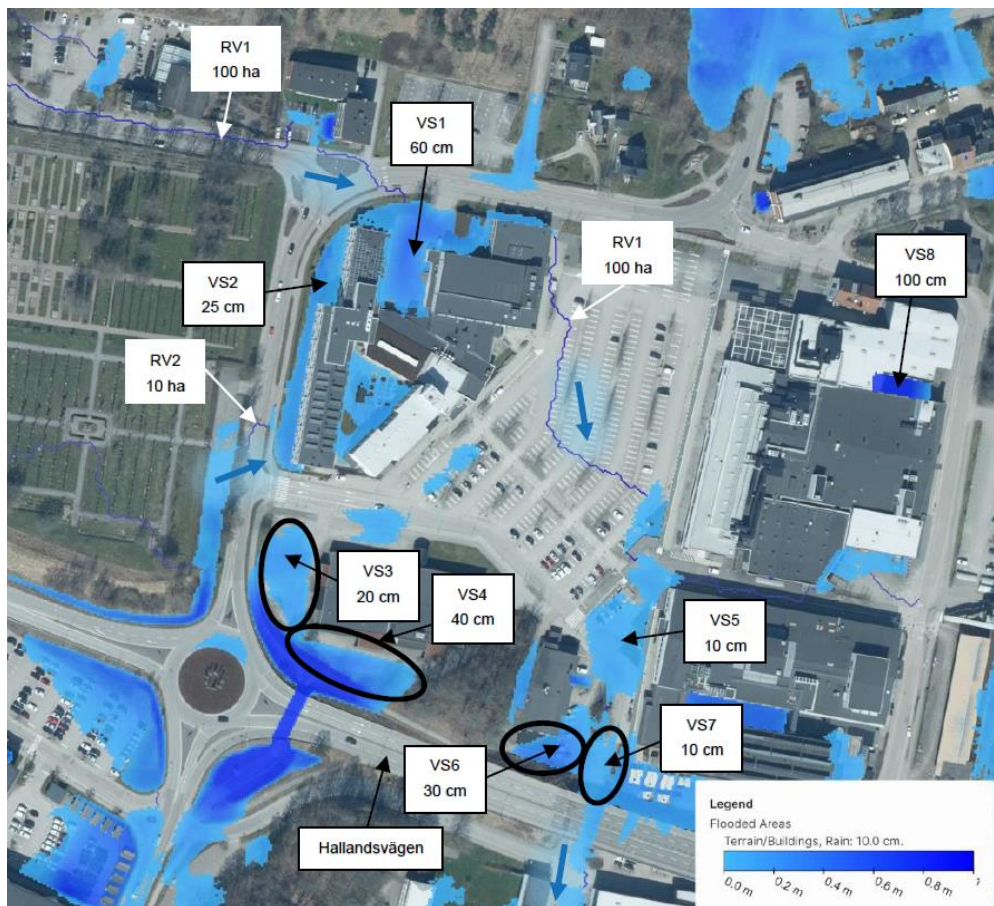


Bild 58. Utsnitt från dagvatten- och skyfallutredningen. Vattensamlingar finns illustrerade i bilden där de som bör bevaras är utpekade (VS1-Vs8). Rinnvägen (RV1) som bör bevaras går diagonalt genom området och illustreras med blå linje med blå pil som visar flödesriktningen.

Service, offentlig och kommersiell

Planförslaget möjliggör en utveckling av området och därmed också en utveckling av serviceutbudet. Planen möjliggör för centrumverksamhet där olika service kan ingå.

Förklaring av planbestämmelserna

Användning av allmänna platser

För allmänna platser inom planområdet är kommunen huvudman.

- GATA
En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I plankartan planläggs del av Bäckgatan som GATA i syfte för att kunna reglera utfartsförbud från kvartersmarken till gatan.

Användning av kvartersmark

- B- Bostäder
Användningen innefattar boende med varaktig karaktär så som vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder, gruppboende, träningsbostäder samt boenden som innefattar viss omsorg, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.
- C - Centrum
Användningen innefattar en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör vara lätta att nå. Det kan vara till exempel butiker, museum, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, banker, apotek, hantverk och annan service, vuxenutbildning, lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård, post, polisstation mm.
- E₁ – Dagvattenanläggning
Användningen Dagvattenanläggning används för att möjliggöra anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten. Det kan exempelvis vara svackdiken och biofilter.
- E₂- Transformatorstation.
Används för ett mindre område i detaljplanen för en befintlig transformatorstation. Transformatorstationen omfattas av ett avtalsservitut och behöver finnas kvar även efter planens genomförande.
- K- kontor
Användningen kontor används för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.
- O₁- Hotell
Användningen Hotell används för att möjliggöra hotellverksamhet. I användningen kan det även ingå olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den

tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats.

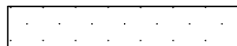
○ P₁ – Parkeringshus

Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Användningen är preciserad till parkeringshus vilket gör att endast parkeringshus tillåts inom användningen. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.

De olika användningsbestämmelserna syftar till att möjliggöra blandade funktioner inom planområdet.

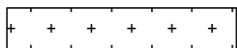
Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande



Prickmark – marken får inte förses med byggnad. Prickmark läggs i plankarta av flera olika anledningar:

- Möjliggöra omledning av viktig rinnväg om behov skulle uppstå
- Skydda befintligt grönområde
- Säkerställa tillgång till befintliga ledningar (i u-område)
- Möjliggöra gångstråk för allmänhetens tillgänglighet
- Säkerställa att byggnader inte hamnar för nära allmän plats
- Säkerställa siktstråk/koppling mellan Köpmangatan och planområdet



Korsprickad mark – Marken får endast förses med komplementbyggnad. Korsprickad mark planläggs söder om muséet i syfte att bevara det gångstråk som knyter samman området med järnvägsstationen.

Höjd på byggnadsverk

Höjd på byggnader regleras i planen genomnockhöjd, totalhöjd och fasadhöjd och är en avvägning mellan skuggbildning, variation, flexibilitet och att ge området rätt karaktär. Hänsyn har också tagits till den omkringliggande bebyggelsen samt kulturmiljövärden. Stor vikt har lagts vid att bevara siktlinjer mellan Stortorget och kyrktornet. Därför varierar höjderna inom planområdet, från 4 till 25 meter (motsvarande 1-6 våningar räknat med 4 meter/våning).

Högsta nockhöjd (h₁, h₂, h₃, h₄, h₅, h₆) Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Med begreppet nock, eller taknock, menas ofta en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. Planbestämmelsen nockhöjd avser dock yttertakets högsta punkt.

Högsta totalhöjd (h₇ & h₈)- totalhöjd används i två egenskapsområden i den östra delen av planområdet. Planbestämmelsen används av kulturhistoriska skäl och är en strikt

höjdbestämmelse som innebär att ingenting får sticka upp över den angivna höjden, som exempelvis skorstenar och hisshakt. Det är för att säkerställa att Älmhults kyrka fortsatt kommer kunna vara synlig från Stortorget, där det är av vikt att inget sticker upp från byggnaden som kan skymma sikten.

Högsta fasadhöjd (h_9 , h_{10} & h_{11})- fasadhöjd används i den norra delen av planområdet, inom 10 meter från Kyrkogatan samt på det tidigare IKEA-varuhuset (muséet). Bestämmelsen används i kombination mednockhöjd. Bestämmelsen används av kulturhistoriska skäl som gör att endast indragen våning kan byggas på byggnaden. Mot Kyrkogatan används bestämmelsen i kombination mednockhöjd med hänsyn till den mer småskaliga bebyggelsen längs med gatan.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Träd med en stamdiameter större än 20 cm vid brösthöjd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. I planområdet finns en befintlig kulle med flertalet skyddsvärda träd. Träden bidrar med viktiga ekosystemtjänster och möjliggör för biologisk mångfald. Planbestämmelsen skyddar större träd på kullen. Planbestämmelsen kombineras med planbestämmelse a2.

n₂- Markens höjd får inte ändras. Syftar till att bevara kullen med träd. Kullen är del av den Gröna Ryggraden som går genom Älmhult och är en del av områdets karaktär samtidigt som den bidrar till ekosystemtjänster.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. I nordsydlig riktning genom planområdet läggs en bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, ett så kallat u-område. Bestämmelsen innebär att ett markområde reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar åtkomst för ledningar och möjliggör att en rättighet kan bildas där. Till exempel får inte bygglov lämnas för en åtgärd som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat. Själva planbestämmelsen ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. För att nyttja u-området för allmännyttiga ledningar så ska ledningsrätt bildas eller servitut upplåtas. En befintlig ledningsrätt finns redan för de VA-ledningar som går genom u-området. De finns även andra ledningar i u-området men dessa saknar för närvarande ledningsrätt. Planbestämmelsen kombineras med prickmark (marken får inte förses med byggnad)

Placering

p₁- Byggnadsverk ska placeras minst 4 meter från Allmän plats. (Begränsas av användningsgräns). Planbestämmelsen syftar till att skapa en god gestaltning av gaturummet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader ej placeras för nära allmän plats.

Rivningsförbud

r₁- Byggnad får inte rivas. Planbestämmelsen används på den ursprungliga byggnaden för IKEA-varuhuset (nuvarande IKEA muséum). Byggnaden är av ett högt kulturhistoriskt värde och har flertalet arkitektoniska värden som är tidstypiska för modernismen och är en viktig byggnad för Älmhult och IKEA. En utredning (*Antikvarisk förundersökning inför ny*

detaljplan rörande fastigheten IKEA 4 m.fl., Älmhult) har tagits fram som visar på att rivningsförbud bör råda på byggnaden.

Skydd mot störningar

m₁- För bostäder ska minst en gemensam bullerskyddad uteplats ordnas. Bestämmelsen syftar till att klara gällande bullerriktvärden för uteplats.

m₂- Följande åtgärder ska genomföras - Placering av friskluftsintag på tak alternativt bort från väg 120. -Placering av utrymmesvägar i riktning bort från väg 120. -Uppföra fasader i obrännbart material, alternativt lägst i brandklass EI 30. Gäller endast känslig och blandad bebyggelse. Bestämmelsen finns i den södra delen av planområdet inom ett avstånd på 15-22 meter från väg 120. Bestämmelserna används för att minska risken för olyckor utifrån den riskutredning som tagits fram. Med känslig och blandad bebyggelse menas exempelvis bostäder, hotell, vård, skola och större besöksanläggningar. Se mer i tabell 6 på sidan 45.

Stängsel, utfart och annan utgång

 *Utfartsförbud.* Planbestämmelsen används med hänsyn till trafiksäkerhet i korsning vid Bäckgatan/Kyrkogatan samt för väg 120.

Utformning

f₁- Minst 30% av fasaden som vetter mot Kyrkogatan ska bestå av fönster, ej tonade fönster eller blindfönster. Bestämmelsen används i syfte att skapa ett trivsamt och tryggt gaturum. Bestämmelsen möjliggör för exempelvis aktiva fasader, social kontroll och stärkt stadsmässighet längs med Kyrkogatan.

f₂- Minst 20% av fasaden som vetter mot Bäckgatan ska bestå av fönster, ej tonade fönster eller blindfönster. Bestämmelsen används i syfte att skapa ett trivsamt och tryggt gaturum. Bestämmelsen möjliggör för exempelvis aktiva fasader, social kontroll och stärkt stadsmässighet längs med Bäckgatan.

Utförande

b₁- Lägsta nivå för färdigt golv är 0.5m över förbindelsepunkt. Gäller ny- och tillbyggnad (begränsas av användningsgräns). För att skydda bebyggelse mot höga vattenflöden och översvämning säkerställs en lägsta nivå för färdigt golv. Från huvudledningarna i gatan går det servisledningar in till varje ansluten fastighet. På varje servis finns det en förbindelsepunkt som utgör gränsen för vad som ingår i den kommunala VA-anläggningen och fastighetens egna installationer. Förbindelsepunktens (brunnslockets) höjd (m.ö.h.) fungerar som referenshöjd för Färdigt golv-nivån.

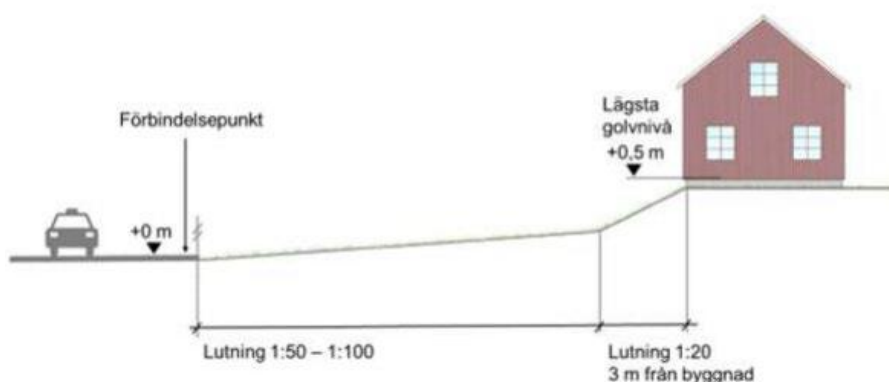


Bild 59. Bild som visar var nivå för färdigt golv ligger i förhållande till förbindelsepunkten.

b₂ - Källare får inte finnas. Gäller ny- och tillbyggnad. Planområdet ligger nära eller inom vattenskyddsområde vilket gör det olämpligt med källare. Bestämmelsen syftar även till att motverka skador på byggnader i samband med översvämning. Bestämmelsen gäller endast för nya byggnader och tillbyggnader.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 40 % inom användningsområdet. (begränsas av användningsgräns). Exploateringsgraden begränsas med syfte att säkerställa plats för dagvattenhantering, grönstruktur, friyta för lek och utevistelse, parkeringar mm samt motverka att området blir allt för tätbebyggt.

e₂ - Största byggnadsarea är 70% av användningsområdet (begränsas av användningsgräns). Exploateringsgraden begränsas med syfte att säkerställa plats för dagvattenhantering, grönstruktur, parkeringar mm samt motverka att området blir allt för tätbebyggt.

e₃ - Största byggnadsarea är 10 % inom egenskapsområdet. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten inom området närmst värdefull kulturmiljö, gamla IKEA-varuhuset (nuvarande IKEA museum). Ytan framför IKEA museum ska övervägande hållas öppen, men mindre byggnader tillåts, men begränsas bland annat med exploateringsgrad. Exploateringsgraden begränsas med syfte att säkerställa friyta för lek och utevistelse, samt ytor för dagvattenhantering och grönstruktur.

Varsamhet

k₁ - Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller fasadens vita puts, fönsterpartierna indelning, trappans utformning samt de V-formade pelarna ska bibehållas. Bestämmelsen syftar till att byggnadens ursprungliga karaktär bibehålls, då byggnaden som är det första IKEA-varuhuset har stort kulturmiljövärde både arkitektoniskt och för platsens identitet. En utredning har tagits fram *Antikvarisk förundersökning inför ny detaljplan rörande fastigheten IKEA 4 m.fl., Älmhult* som bland annat lyfter att Varuhusets fasad mot väster är av mycket stort arkitektoniskt intresse och som en ypperlig exponent för modernismen. Utredningen kan användas som stöd i tolkningen av planbestämmelsen.

Villkor för startbesked

a1 – Startbesked får inte ges för bostäder förrän avhjälpande av markförening har kommit till stånd. Planbestämmelsen används med hänsyn till gällande riktvärden angående markförening.

Ändrad lovplikt

a2- Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 cm vid brösthöjd. Planbestämmelsen används som komplement till planbestämmelse n1 och syftar till att skydda större värdefulla träd. Samtidigt ska det vara möjligt att exempelvis röja sly utan att behöva söka marklov.

Byggnaders användning

s1- För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida. Delar av planområdet överskrider grundriktvärdet för buller för bostäder vilket ställer krav på att det ska finnas en luddämpad sida. Gäller ej för bostäder som är mindre än 35 m².

KONSEKVENSER

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En del i planarbetet är att bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska genomgå en strategisk miljöbedömning. I den processen upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

De miljöfaktorer som särskilt uppmärksammas i detaljplanen är buller, risker kopplade till transport av farligt gods, vattenskyddsområde samt kulturmiljö.

Ställningstagande

Utifrån detta kapitel, *Konsekvenser*, och bifogad *Undersökning av betydande miljöpåverkan* bedöms inte detaljplanens genomförande innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 och en strategisk miljöbedömning behöver därför inte göras.

Alternativ och andra ställningstaganden

Enligt plan- och bygglagen ska olika intressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov.

Förändringen av området innebär att IKEA ges möjligheter att fortsätta utveckla sin verksamhet i ett bra geografiskt läge utifrån verksamhetens behov, vilket innefattar närhet till andra verksamheter inom koncernen och allmänna kommunikationsmöjligheter, främst Södra stambanan och stationsläget.

Förändringen i området kommer att påverka stadsbilden genom en högre exploateringsgrad med byggnader upp till 25 meter. I framtagnad av detaljplanen har det samhälleliga intresset balanserats mot effekten av att verksamheten har en ökad påverkan på stadsbilden och närliggande fastigheter. Sammantaget ger planförslaget ur ett samhällsnyttoperspektiv ett stort mervärde samtidigt som övrig påverkan hålls så liten som möjligt.

Konsekvenser för miljö och hälsa

Stads- och landskapsbild

Området är redan exploaterat och höjder på den föreslagna byggnationen har anpassats till omkringliggande bebyggelse. Vid genomförandet av förslaget kommer stadsbilden att påverkas. Högre bebyggelse tillåts inne i planområdet samt mot väg 120. Med hänsyn till befintlig bebyggelse norr om planområdet förblir fasadhöjden oförändrad.

Vid utformning av detaljplanen har hänsyn tagits till siktstråket mellan torget, öster om Södra stambanan, och kyrkan, väster om planområdet. Förslaget har anpassats till existerande bebyggelse i skala, höjd och utformning samtidigt som nya byggnadselement kan tillföras stadsbilden.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i närhet till riksintresse för kulturmiljö men bedöms ingå i riksintressets influensområde. Hänsyn till riksintresset, vilket i stora drag är bebyggelsestrukturen och skalan, har tagits i detaljplanen. Höjden på den nya bebyggelsen har anpassats efter riksintresset och siktlinjer från kulturmiljön till kyrkan.

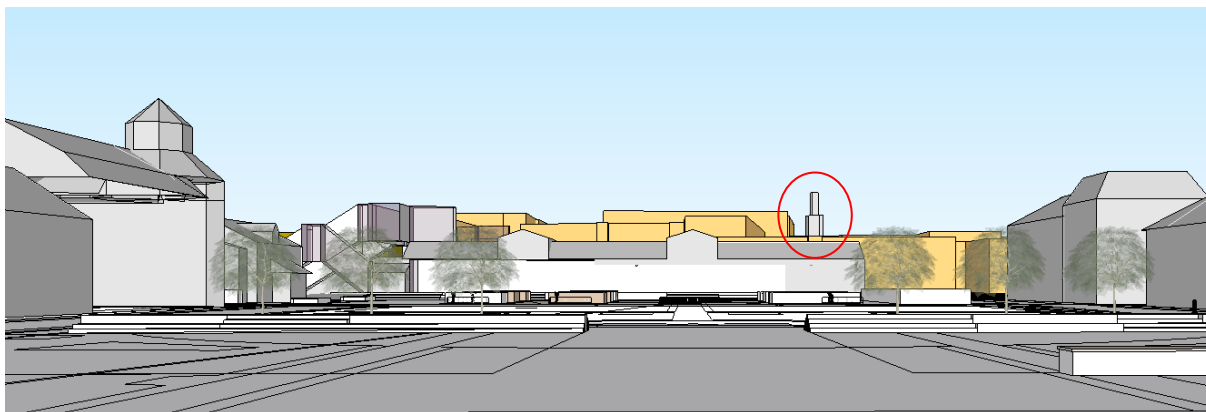


Bild 60. Vy från Stortorget med full utbyggnad av planområdet utifrån detaljplanens olika höjdbestämmelser. Kyrktornet är fortfarande synlig (inringad med röd cirkel). Gul bebyggelse ligger inom planområdet medan grå/vit bebyggelse ligger utanför planområdet.

Detaljplanen säkerställer att de kulturhistoriska värdena på museibygnaden kan bibehållas tillsammans med en öppen yta framför byggnaden. Detaljplanen möjliggör en förtätning av området, bland annat kommer det vara möjligt med påbyggnader på en del av de befintliga byggnaderna. Samtidigt säkerställer planen en fri siktlinje från Stortorget till Älmhults kyrka.

Eftersom planförslaget har justerats efter den antikvariska förundersökningen har ett kompletterande utlåtande gjorts utifrån det senaste planförslaget. Utifrån genomförd

antikvarisk utredning, samt det kompletterade utlåtandet (*Kompletterande utlåtande med anledning av reviderat planunderlag för Ikea 4, Älmhult*, daterat 2025-02-12) kommer de föreslagna byggrätterna inte påverka riksintresset, kyrkomiljön eller andra kulturhistoriska objekt.

I det kompletterade utlåtandet påpekar Kulturparken Småland att den snedställda byggrätten skapar obalans i det känsliga området framför IKEA museum. Utifrån det utlåtandet har planförslaget reviderats något där byggnadshöjden minskat från 15 till 12 meter samt att byggrätten inte längre blir snedställd, utan är i linje med övriga byggrätter, se bild 66 & 67 nedan. Kommunledningsförvaltningen bedömer att byggrätten är lämplig.

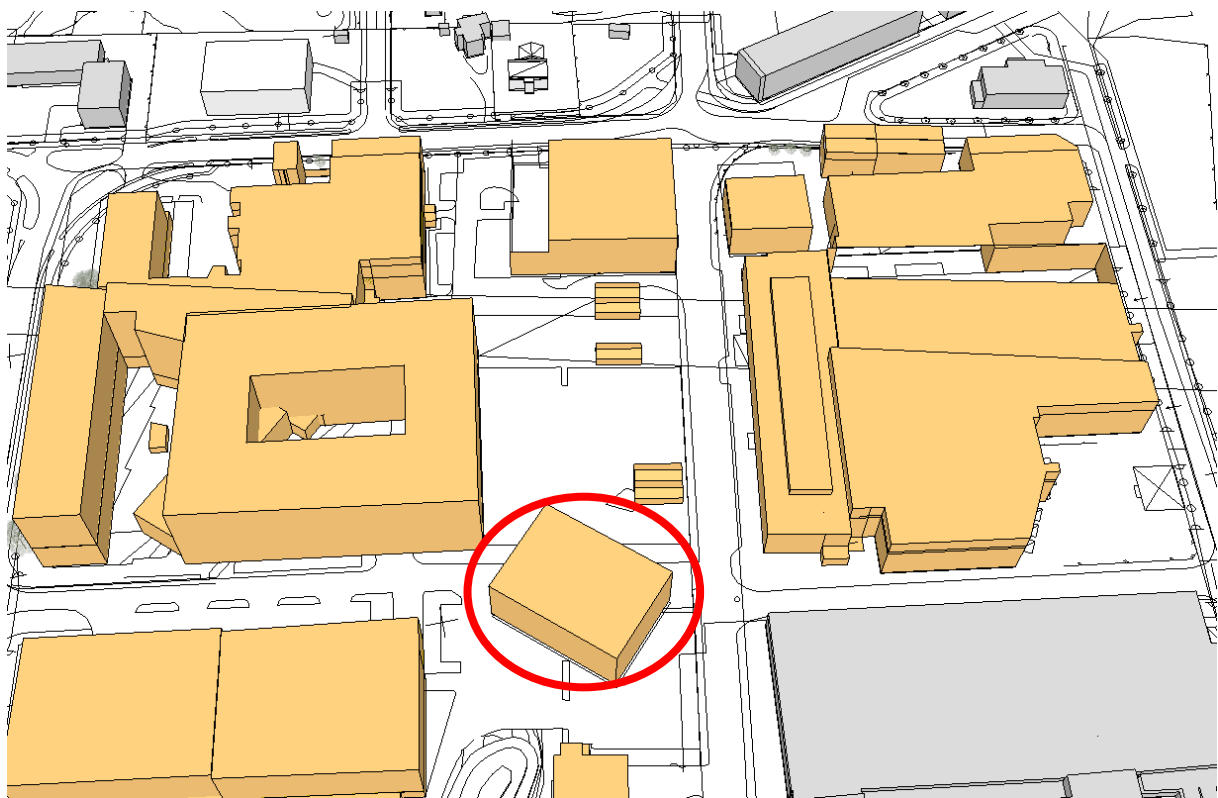


Bild 61. Tidigare tilltänkt bebyggelsestruktur och bebyggelseutformning av planområdet. Röd elips markerar den snedställda byggnad som enligt Kulturparken Smålands utlåtande skulle påverka den öppna ytan framför muséet med dess siktlinjer negativt. Plankartan har justerats som gör att denna utformning på byggnaden ej är möjlig längre.

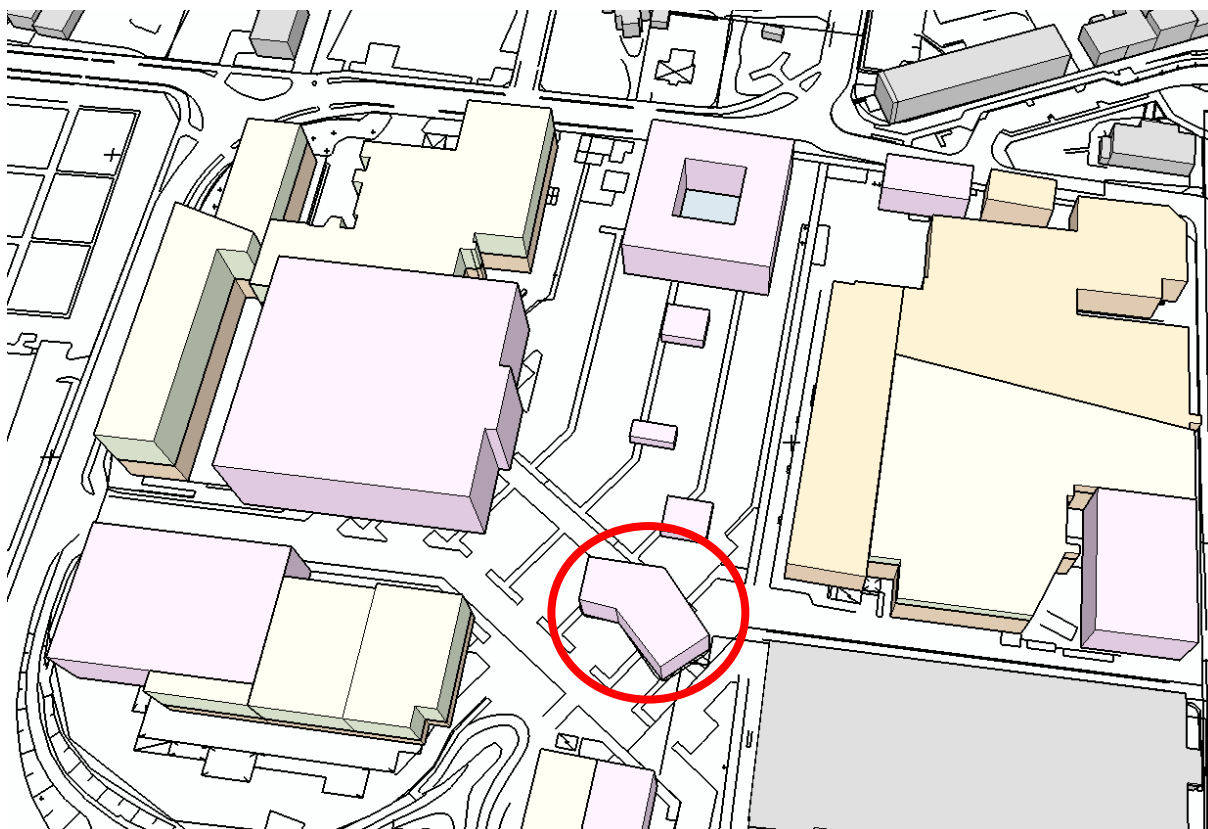


Bild 62. Senaste föreslaget på tilltänkt bebyggelsestruktur och bebyggelseutformning. Röd elips markerar den snedställda byggnad där formen och lämpar sig nu bättre ur kulturmiljösynpunkt. Ingen byggnadsdel kan "sticka framför" museibyggnaden och rubba siktlinjen.

Vattenskyddsområde

Detaljplanen innebär inte några konsekvenser för vattenskyddsområdet. I samband med byggnation kommer vissa åtgärder, till exempel schaktning, att behöva tillstånd från kommunens miljöavdelning. I detaljplanen finns bestämmelse om att källare inte får finnas, med hänsyn till vattenskyddsområdet.

Översvämningsrisk

För att säkerställa att bebyggelse inte skadas av översvämning finns en bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv, att källare inte tillåts samt upplysning på plankartan om rinnvägar och vattensamlingars volymer behöver säkerställas.

Konsekvenser för ekosystemtjänster

De ekosystemtjänster som finns i dagsläget bedöms inte påverkas negativt av planförslaget då de naturområden som bidrar med ekosystemtjänster kommer skyddas i detaljplan och därmed finnas kvar. Planförslaget kan bidra med fler ekosystemtjänster som värmereglering och översvämningskydd genom plantering av träd och gröna utemiljöer.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är en bestämmelse om en viss miljökvalitet som ska uppnås eller bibehållas. Den lägsta miljökvalitet som kan godtas utgör en miniminivå.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer gäller för utomhusluft och det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids inte i Älmhults kommun. Planen anses inte medföra så stora mängder ökad trafik att detta påverkas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster omfattar ytvattenförekomster (större sjöar och vattendrag, kust och övergångsvatten) och grundvattenförekomster (större vattenförande grundvattenmagasin som dricksvattentäkt). Statusen på vattenförekomsten får inte försämrats. Är statusen måttlig, otillfredsställande eller dålig ska åtgärder vidtas.

I Älmhults tätort finns miljökvalitetsnormer för sjön Möckeln, för Drivån och för Älmhultsåsen. Aktuell detaljplan berörs av grundvattenförekomsten Älmhultsåsen, Älmhult norr och recipient för dagvatten är sjön Möckeln.

Statusklassning för sjön Möckeln

	<i>Status idag</i>	<i>Kvalitetskrav</i>
Ekologisk status	Måttlig	God 2033
Kemisk status (exklusive kvicksilver och PBDE)	God	God kemisk ytvattenstatus
Kemisk	Uppnår ej god*	God kemisk ytvattenstatus, med undantag från PBDE och kvicksilver.

** Ämnena kvicksilver och PBDE (flamskyddsmedel) uppnår ej god status. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta sjöar och i dagsläget saknas tekniska åtgärder för att åtgärda detta.*

Statusklassning för Älmhultsåsen, Älmhult norr

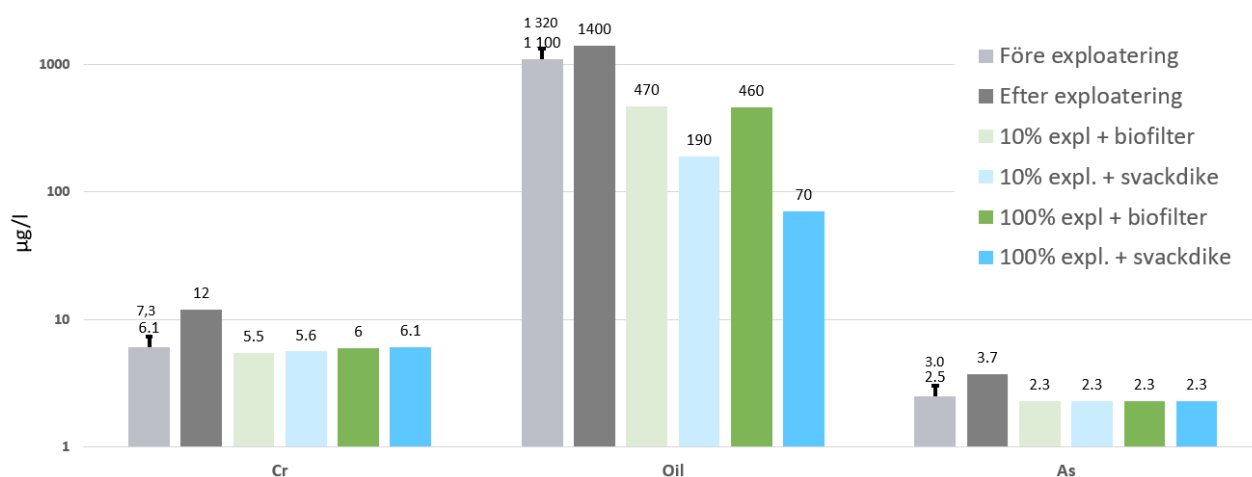
	<i>Status idag</i>	<i>Kvalitetskrav</i>
Kemisk status	God	God
Kvantitativ status	God	God

Eftersom det är osäkert exakt hur planområdet kommer exploateras har ”worst-case”-scenarier för föroreningsberäkningar använts i dagvattenutredningen. För föroreningsberäkningarna innebär det att högsta halterna av, för planområdet, relevanta markkategorier har använts för en egen föroreningsschablon som använts för framtida situation.

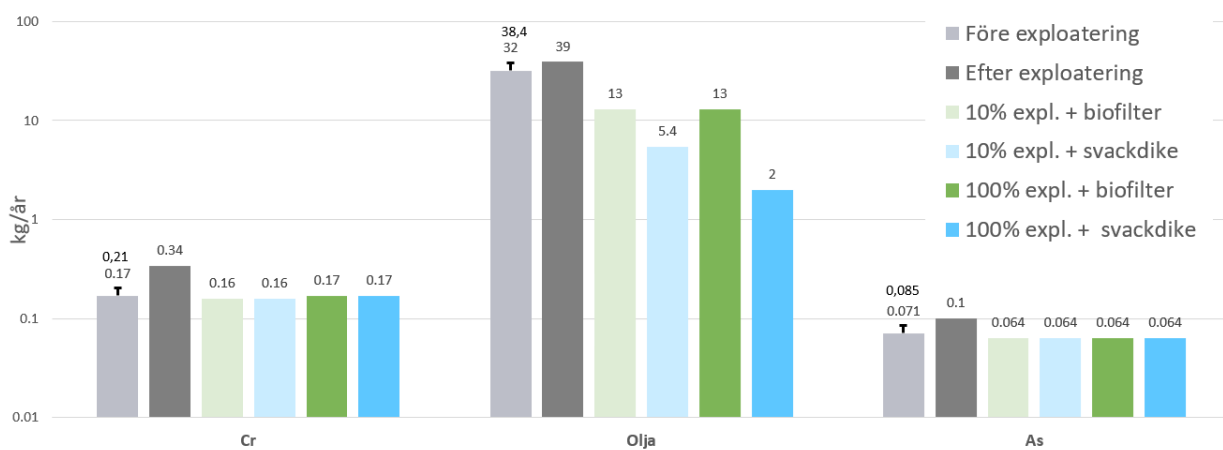
Enligt dagvattenutredningen ökar krom, olja och arsenik efter exploatering jämfört med innan, utan rening. För att åtgärda detta föreslås biofilter och/eller svackdike. Svackdike föreslås kombineras med oljeavskiljare. Resultatet från beräkningar av krom-, olja- och arsenikförorening efter behandling med biofilter och svackdike kombinerat med oljeavskiljare visas i tabell 8 och tabell 9. Dessa resultat visas för två scenarier: dels när endast en del av

planområdet (10%) exploateras och dagvattnet därifrån renas, dels när hela planområdet exploateras och dagvattnet därifrån renas.

Tabell 8 och Tabell 9 visar att nivåerna av föroreningar generellt är lägre efter exploatering och rening jämfört med före exploatering. Undantag är krom som, då hela området exploateras, får samma värden för framtida situation med rening som för befintlig situation. Det sannolika är att området får en exploateringsgrad mellan 10 och 100% vilket skulle innebära en halt och belastning som ligger under värdena för befintlig situation. Sammantaget bedöms reningseffekten vara tillräcklig för att inte påverka möjligheten att uppnå MKN negativt.



Tabell 8. Föroreningshalt före och efter exploatering. För halter före exploatering visas två värden, där det övre värdet motsvarar osäkerhetsintervallet om 20%. Värdena visas i logaritmisk skala.



Tabell 9. Föroreningsbelastning före och efter exploatering. För belastning före exploatering visas två värden, där det övre värdet motsvarar osäkerhetsintervallet om 20%. Värdena visas i logaritmisk skala.

Trafik och buller

Detaljplanens genomförande bidrar till att bostäder byggs på område som är påverkat av trafik- och industribuller. Framtagen bullerutredning (Tyréns, daterad 230327, reviderad 250107) visar att de riktvärden som finns kring buller vid bostäder nås inom området. Läs mer under rubriken *Planförslag/ Hälsa och säkerhet/ Buller*.

Farligt gods

Planen utformas så att det blir säkert att vistas och bo inom området med hänsyn till de risker som finns kopplade till transporter av farligt gods utmed väg 23. Läs mer under rubriken *Planförslag/ Hälsa och säkerhet/ Farligt gods*.

Markföroreningar

Platsen där det tidigare funnits en bensinstation är sanerad så att föroreningsnivåerna ej överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Om det ska byggas bostäder behöver marken saneras ytterligare så att föroreningsnivån inte överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM). Detta regleras i detaljplanen med ett villkor om startbesked.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget kan bidra till flera positiva ekonomiska konsekvenser genom att utnyttja befintlig infrastruktur och ett effektivt markutnyttjande. Detaljplanens genomförande kan bidra till fler arbetstillfällen och nya bostäder. Att bygga med kvalitet och genomtänkta funktioner gynnar den ekonomiska tillväxten positivt, särskilt på lång sikt.

Sociala konsekvenser

Trygghet och tillgänglighet

Planen möjliggör en exploatering av olika funktioner inom området vilket bidrar till att människor kommer att röra sig i, till och från området vid olika tider på dygnet, något som bidrar till ökad trygghet. Om bostäder tillkommer i området kan tryggheten stärkas genom att fler rör sig i området under en större del av dygnet jämfört med idag.

Området är tillgängligt med närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och närhet till natur- och grönområden. Service finns både inom planområdet och inom gång- och cykelavstånd från området.

Barnperspektivet

Förslaget berör barn på flera sätt. Barn kommer besöka området och dess verksamheter (museum och restaurang/hotell) eller bo i de nya bostäderna. Ur ett barnperspektiv är det positivt att bostäder byggs med närhet till skolor, service och grönområden. Området kan lätt nås av barn via gång- och cykelvägar, även inom området planeras för ett central gång- och cykelstråk. Området kommer utvecklas till att innehålla fler funktioner, vilket ökar tryggheten även för barn.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år (60 månader) från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

För uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren/exploatören.

Huvudman för allmän platsmark som ansvarar för utbyggnad och skötsel är kommunen.

Huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarig för utbyggnad är kommunen.

E.ON. har områdeskoncession och är huvudman för utbyggnaden av elnätet. Elmnät ansvarar för utbyggnad av fiberkablar.

Kostnader som uppkommer i samband med flytt av ledningar vid exploatering bekostas av exploatör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheterna som ingår i planområdet är redan fastighetsbildade och inga justeringar av befintliga fastighetsgränser krävs vid planens genomförande. Nya fastigheter kan bildas för ändamål som bostäder och parkeringshus.

Rättigheter

Inom planområdet finns följande rättigheter:

- *Officialservitut, akt nr 07-80/758.1*
Officialservitut för parkering till förmån för fastigheten Vårdshuset 2. Servitutet påverkas inte av planens framtagna och genomförande. Servitutet kan behöva omprövas eller upphävas i samband med detaljplanens genomförande. Detta görs genom lantmäteriförrättning som bekostas av exploatören.
- *Ledningsrätt, akt nr 0765-88/47.1*
Ledningsrätt för fjärrvärme till förmån för Plåtslagaren 8. En liten del av rättigheten ligger på fastigheten Ikea 4. Enligt ledningsägare regleras eventuella anpassningsbehov i direkt dialog med kund, eftersom ledningen finns på kunds tomtmark. Därför räcker det med att ledningsrätten sträcker sig fram till fastighetsgräns och inget u-område behövs. En omprövning av ledningsrätten kan behöva göras vid planens genomförande.

Lantmäteriförrättning bekostas av exploatören.

- *Ledningsrätt, akt nr 0765-98/34.1*
Ledningsrätt gällande VA-ledningar till förmån för Älmhults kommun. Rättigheten ligger på fastigheten Ikea 4, i detaljplanen markeras denna yta med prickmark och bestämmelse om u-området. Mindre del av ledningsrätten ligger dock utanför prickmark i plankartan. Inga ledningar ligger inom den del av ledningsrätten som ligger utanför u-området. En omprövning av ledningsrätten kan behöva göras vid planens genomförande så att den följer u-områdets gränser. Lantmäteriförrättning bekostas av exploatören.
- *Avtalsservitut, akt nr 07-IM2-80/7738*
Avtalsservitutet gäller för en transformatorstation. Transformatorstationen planläggs i detaljplanen som teknisk anläggning, transformatorstation för att säkerställa att servitutet kan finnas kvar. Den befintliga transformatorstationen kommer dock bytas ut där ny placering är överenskommen med servitutsinnehavare och fastighetsägare/exploatör. Ny transformatorstation kommer att uppföras cirka 2 meter norr om den befintliga transformatorstationen och ligger inom användningsområdet för teknisk anläggning, transformatorstation i detaljplanen. Ett säkerhetsavstånd på 5 meter från en tilltänkt placering är säkerställd.
- *Avtalsservitut, akt nr 0765IM-04/3990.1* Avtalsservitutet gäller för en kraftledning. Servitutet kan behöva omprövas vid planens genomförande.

För eventuellt skapande av ytterligare ledningsrätter ska detta anordnas genom ansökan om ledningsrättsförrättning hos Lantmäteriet.

Dikningsföretag

Inom planområdet finns ett dikningsföretag i nordsydlig riktning (07-VTF-1294). Eftersom planområdet är exploaterat och anslutet till kommunalt dagvattennät bedöms dikningsföretaget inte påverkas av planförslagets genomförande.

Skydd av kulturvärden

I vissa fall kan en fastighetsägare ha rätt till ersättning när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Rätt till ersättning gäller endast om bestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten eller om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Planförslaget bedöms inte avsevärt försvåra pågående markanvändning eller leda till att värdet på fastigheten påverkas på grund av bestämmelserna. Därmed har fastighetsägaren inte rätt till ersättning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen har inga ekonomiska åtaganden.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

de krav som stigarledningar ställer på brandpostnätet. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med startbesked. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och huvudentré får inte överstiga 50 meter. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Markföreningar

Om markföreningar påträffas ska kontakt tas med kommunens miljöavdelning. Det är viktigt att vara observant vid rivning av asfalt där det länge har funnits parkeringar.

Vattenskyddsområde

I samband med byggnation kommer vissa åtgärder, till exempel schaktning, att behöva tillstånd från kommunens miljöavdelning.

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med schaktning och liknande ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Samverkan

Detaljplanen har tagits fram i samverkan med en förvaltningsövergripande tjänstemannagrupp med inbjudna representanter från tekniska förvaltningen samt miljö- och byggförvaltningen.

Kommunledningsförvaltningen
5 maj 2025

Johanna Kihlström
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

Lovisa Thorneman
Planarkitekt

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Checklistan utgör ett underlag för att i ett tidigt skede i planprocessen bedöma om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska genomgå en strategisk miljöbedömning. I den processen upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Undersökning	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
Detaljplan för Ikea 4 m.fl.						
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård ¹	x					
Friluftsliv ¹		x				Delar av planområdet hålls hundan för bebyggelse för att skapa ett sammanhängande stråk i den gröna ryggraden genom Älmhult.
Kulturmiljövård			x			Planområdet ligger direkt väster om riksintresset för kulturmiljö, Älmhults stationssamhälle. Planförslaget har utformats med hänsyn till riksintresset.
Kommunikationer		x				Planområdet ligger direkt väster om Södra stambanan som är utpekat riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset.
Skyddad natur						
Naturresevat ¹	x					
Natura 2000 ¹	x					
Biotopskydd ¹	x					
Ängs- och betesmarker ¹	x					
Våtmarker ¹	x					
Sumpskogar ²	x					
Nyckelbiotoper ¹	x					
Växt- och djurliv, rödlistade arter ³	x					
Strandskydd	x					
Vatten						
Grundvatten		x				

¹ <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>

² <https://kartor.skogsstyrelsen.se/kartorapp/?startapp=skogligagrunddata>

³ <https://www.artportalen.se>

Ytvatten		x				Planområdets nordvästra del ligger inom primär och sekundär zon för Älmekulla vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter. Idag är stora delar av planområdet hårdgjord mark. Ingen ny mark tas i anspråk, den hårdgjorda ytan utökas inte. Dagvattenutredning har tagits fram som visar på att dagvatten kan fördröjas och renas genom att exempelvis biofilter eller svackdiken anläggs som gör att MKN inte äventyras och att risken för översvämning blir låg.
Dricksvattentäkt		x				
Dagvatten		x				
Kulturmiljö						
Fornminnen	x					
Kulturmiljöprogram			x			Planområdet ligger direkt väster om riksintresset för kulturmiljö, Älmhults stationssamhälle, som också finns upptaget i Kronoberg kulturmiljöprogram. Planförslaget har utformats med hänsyn till riksintresset.
Kulturhistorisk miljö			x			Planområdet ligger centralt beläget i Älmhults tätort direkt väster om riksintresset, Älmhults stationssamhälle. Inom planområdet ligger det första IKEA-varuhuset, vilket är en byggnad som bär ett stort kulturhistoriskt värde, både arkitektoniskt och som bärare av Älmhults och IKEA:s historia. Byggnaden skyddas i detaljplanen med varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud. Väster om planområdet ligger Älmhults kyrka. Detaljplanen säkerställer att kyrktornet fortfarande kommer vara synlig från Stortorget.
Hushållning						
Mark, vatten och infrastruktur		x				Marken inom planområdet är sedan tidigare planlagd och till stora delar bebyggd. Planförslaget medför inte att någon oexploaterad

						mark tas i anspråk utan ger en bredare användning av redan bebyggd miljö.
Hälsa & miljö						
Buller			x			Planområdet påverkas av trafikbuller både från väg och järnväg. Bullerutredning finns framtagen för att bostadsbebyggelse ska kunna planeras på ett bra sätt och klara bullerriktvärden.
Föroreningar luft		x				MKN för luft överskrider inte på några platser inom Älmhults kommun. Planens marginella ökning av trafik kommer inte att påverka MKN för luft negativt.
Föroreningar vatten		x				Dagvattenutredningen visar på att dagvatten behöver renas innan de når recipient för att inte påverka MKN negativt. Dagvatten föreslås renas i biofilter eller svackdiken som gör att nivåerna av föroreningar generellt kommer bli lägre efter exploatering och rening jämfört med före exploatering. Undantag är krom som, då hela området exploateras, får samma värden för framtida situation med rening som för befintlig situation.
Föroreningar mark			x			Södra delen av Ikea 4 är utpekad som ett potentiell förorenat område på EBH-kartan. På platsen låg tidigare en bensinmack. Området är sanerat till nivå för mindre känslig markanvändning (MKM). Vid byggnation av bostäder på platsen måste marken saneras till nivå för känslig markanvändning (KM). Villkor för startbesked införs i detaljplanen.
Lukt	x					
Ljus	x					
Radon		x				Enligt SGU:s kartvisare ligger planområdet inom

						normalriskområde för radon.
Strålning, elektromagnetiska fält	x					
Miljömål & hållbar utveckling						Planen medverkar till att målen för Älmhults kommun Miljöplan 2030 kan uppfyllas. Detaljplanen verkar för miljömålet en god bebyggd miljö genom att en mer blandad bebyggelse möjliggörs i ett centralt läge i Älmhults tätort där infrastruktur redan finns utbyggt. Att utnyttja redan bebyggd mark för nya ändamål i stället för att ta naturmark i anspråk verkar för resurseffektivitet och minskad miljöbelastning.
Säkerhet						
Trafik			x			Trafikflödet kan komma att öka något inom området. Men påverkan bedöms vara marginell.
Farligt gods		x				Planområdet gränsar till väg 120 som är en rekommenderad väg för farligt gods-transporter. Planförslaget har utformats utifrån de riktlinjer som finns framtagna i utredningen <i>Riskutredning farligt gods IKEA, Älmhult, Sweco, 2023-09-08</i> .
Översvämning		x				Skylfallskarteringen av 100-årsregn över Älmhult tätort visar att några områden inom planområdet kan riskera att drabbas av översvämning vid dessa kraftiga regn. Simuleringen visar att lågpunkterna i västra delen kan få vattensamlingar på över 0,5 meter över marknivån. I stråket utmed Ikeagatan kan det också komma att samlas vatten, här kan nivåerna uppgå till 0,5 meter. I detaljplanen sätts en planbestämmelse om att lägsta nivå för färdigt golv är 0,5m över förbindelsepunkt.

						Enligt dagvattenutredningen behöver en rinnväg och vattensamlingar inom planområdet bevaras i planområdet vilket det finns en upplysning på plankartan om.
Ras och skred	x					
Övrigt						
Mellankommunala frågor	x					
Andra planer och program	x					
Samlad bedömning						
Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 och en strategisk miljöbedömning behöver därför inte göras.						

Antagen av Kommunstyrelsen 2025-06-10, § 102

LAGA KRAFT 2025-07-08