



Detaljplan för Hagahem 1 m.fl.
i Älmhults tätort och kommun

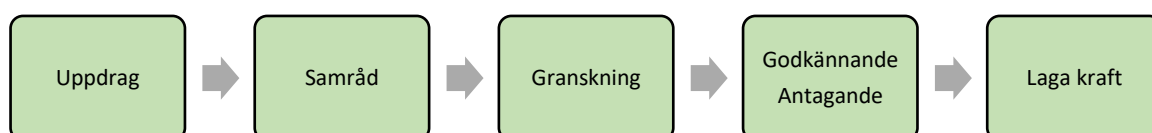
PLANBESKRIVNING



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 Hagahem 1 handläggs med standardförfarande och antogs av kommunstyrelsen.



Politiska beslut

Följande politiska beslut har fattats gällande *detaljplanen för Hagahem 1*:

- Kommunstyrelsen gav 2018-01-16 § 18 miljö- och byggnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för det aktuella området.
- Miljö- och byggnämnden gav 2018-02-19 § 21 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för det aktuella området.
- Miljö- och byggnämnden beslutade 2018-09-24 § 76 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd enligt 5 kap 11§ PBL.
- Kommunstyrelsen gav 2021-06-08 § 121 kommunledningsförvaltningen i uppdrag att låta granska förslag detaljplan för Hagahem 1 med flera, Älmhult, Älmhults kommun, enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen.
- Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-08 § 121 att en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas för Hagahem 1 med flera, Älmhult, Älmhults kommun, enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken.
- Kommunstyrelsen antog den 2021-10-26, §201 förslag till detaljplanen för Hagahem 1 med flera, Älmhult, Älmhults kommun, enligt 5 kap. 27 § Plan- och bygglagen.

2019-01-01 övertog kommunstyrelsen antagande, ändringar och upphävande av detaljplaner från miljö- och byggnämnden. (Kommunstyrelsen reglemente daterat 2018-11-15 fastställt i kommunfullmäktige 2018-12-17, § 272).

INNEHÅLL

INLEDNING	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	5
PLANFÖRSLAG	12
KONSEKVENSER	20
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	24

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta, 2021-09-17
- Planbeskrivning, 2021-09-17
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-09-17
- Samrådsredogörelse 2021-04-28
- Granskningsutlåtande 2021-09-17
- Fastighetsförteckning, 2021-09-16 (finns tillgänglig på kommunen)

Utredningar

- *Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, Sweco, 2018-06-19*
- *Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, Icke-teknisk sammanfattning, Sweco, 2018-06-19*
- *Trafikbullerutredning Hagahem 1, Älmhult, ÅF Infrastructure AB, 2019-02-19*
- *Geoteknisk utredning inför detaljplan för Hagahem 1 m.fl., Älmhult, Sweco, 2020-06-10*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Hagahem 1, Älmhult, Sweco, 2021-03-31*

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Älmhults kommun växer och det ska finnas möjlighet att bygga bostäder i olika delar av Älmhult med olika boendeformer. Området kan på sikt utvecklas till ett attraktivt bostadsområde med närhet till Älmhults centrum, kollektivtrafik, Älmhults handelsplats, förskolor och skolor, Haganäsparken samt väg 23 och väg 120. Infrastruktur i form av gator och VA finns redan utbyggt i området.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för bostäder i form av flerfamiljshus och möjliggöra för vård- och centrumändamål samt tillfälligt vistelse (ej camping) på fastigheten Hagahem 1. Syftet är också att möjliggöra fastighetsreglering utifrån befintliga förhållanden mellan fastigheten Haganäs 3 och Älmhult 3:1.

Planområdets läge, avgränsning och markägförhållande

Planområdet ligger i centrala Älmhult. Området ligger i korsningen Östra Esplanaden och Vattengatan strax öster om vattentornet. Planområdet omfattar ca 1,7 ha.

Fastigheterna som ingår i detaljplanen är Hagahem 1 och Älmhult 3:1 som ägs av Älmhults kommun och Haganäs 3 som ägs av Älmhultsbostäder.



Bild. Översiktsbild av planområdet

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller andra områdesskydd.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen anges markanvändningen som oförändrad men att mindre förtätningar kan ingå. Detaljplanen stämmer därmed överens med gällande översiktsplan.

Begreppet *Blandad bebyggelse* innebär bebyggelse där bostäder ingår eller kan ingå. Kontor, handel, skolor, vårdcentraler, idrottshallar, trafik- och parkeringsytor, parker och mindre fritidsanläggningar ingår också i den blandade bebyggelsen.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



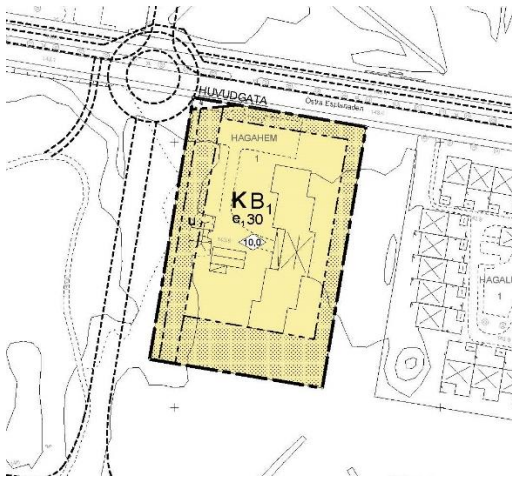
Bild. Utsnitt från översiktsplanen för Älmhults kommun, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-26.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet

- Detaljplan för Hagahem 1- 0765-P14/6 (laga kraft 2014-03-27) anger markanvändning kontor och hotellverksamhet, och bostad får finnas endast på första våningen. Angiven högsta byggnadshöjd är 10 m och exploateringsgrad 30%.
- Detaljplan för Haganäsvägen 0765-P13/11 (laga kraft 2013-08-01) reglerar Vattengatan och naturområde på båda sidorna om vägen.
- Detaljplan för Torngatans förlängning 0765-P11/9 (laga kraft 2011-07-07) reglerar korsningen Vattengatan/Östra Esplanaden.
- Detaljplan för Haganäs 3 0765-P2017/3 (laga kraft 2017-03-16) anger användning bostäder med parkering för området nordväst om planområdet.
- Stadsplan för område öster om vattentornet 07-ÄLS-607 (1968-07-18) reglerar en del av Östra Esplanaden.

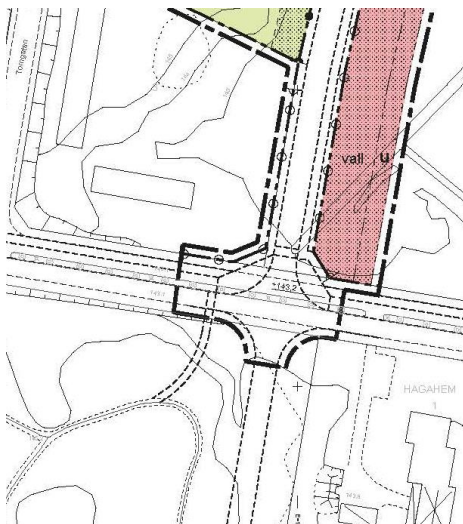
För alla gällande detaljplaner för planområdet har genomförandetiden gått ut.



Figur 1 Detaljplan för Hagahem



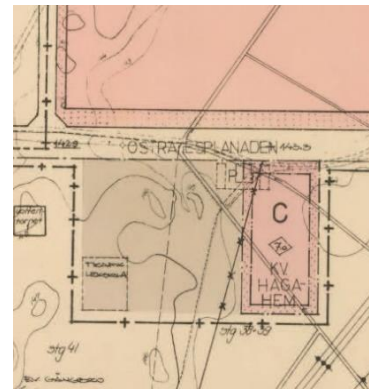
Figur 2 Utsnitt ur detaljplan för Haganäsvägen



Figur 3 Detaljplan för Torngatans förlängning



Figur 4 Detaljplan för Haganäs 3



Figur 5 Stadsplan för område öster om vattentornet

Planområdet

Platsens läge och sammanhang

På fastigheten Hagahem 1 finns idag en byggnad i två våningar. Fastigheten är planlagd för kontor och bostäder. Byggnaden är ca 850 m² stor. Till byggnaden finns parkering och komplementbyggnad. På fastigheten finns även ett skyddsrum. Mellan fastigheten och Vattengatan finns ett naturområde med bullervall. Söder om Hagahem 1 finns ett naturområde som angränsar till Haganäsleden (väg 120) utanför planområdet.

I övrigt är planområdet utbyggt med gatorna Östra Esplanaden och Vattengatan. Nordvästra hörnet i rondellen är planlagd för bostadsändamål på fastigheten Haganäs 3.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation (natur, topografi)

Planområdet består till viss del av naturområde, både mellan Hagahem 1 och Vattengatan, samt söder om Hagahem 1. Planområdet är relativt flackt.

Området utgörs till större delen av en plan gräsbevuxen uppfylld yta samt av en hotellbyggnad med tillhörande hårdgjorda ytor och ekonomibyggnader. Marknivåerna varierar huvudsakligen mellan ca +143,5 till +144,0 med de lägsta nivåerna i den södra delen av området.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts för att översiktligt klargöra de geotekniska och hydrologiska förhållandena för planerad exploatering.

Utförd undersökning visar att jordlagerföljden utgörs huvudsakligen av ca 0,3 – 1,5 m fyllning som via ca 0,4 – 2 m organisk jord (torv) vilar på morän. Lokalt har sandskikt, högst ca 0,5 m påträffats mellan torven och moränen. Bergfritt djup har i samband med undersökningen bestämts till minst ca 1,5 – 5 m under befintlig markyta. Fyllningen utgörs huvudsakligen av friktionsmaterial (sand och morän) men innehåller även sten och organisk jord (mulljord och torv). Mulljord förekommer huvudsakligen i fyllningens översta del (gräsyta) och torv i fyllningens nedre del. Där befintlig fyllning troligtvis tryckts ner i det underliggande torvskiktet. Moränen utgörs huvudsakligen av en sandmorän med varierande inslag av silt och grus. Lagringstätheten bedöms till större delen ligga inom intervallet medelfast till fast och moränen kan härledas till materialtyp 3B och tjälfarlighetsklass 2.

Grundvattennivåer har avlästs i två installerade grundvattenrör på nivån ca +141,9 till +142,8, motsvarande ca 1,0 – 1,7 m under befintlig markyta. För framtida projektering avseende höjdsättning, dränering, avvattnings etc. bör en grundvattenyta inom intervallet ca 0,5 – 2 m under befintlig markyta förväntas förekomma under året. Grundvattenytan varierar med årstid, nederbörd, etc. varför såväl högre som lägre grundvattennivåer ska därför förväntas förekomma under året.

Grundläggningsförutsättningarna för blivande konstruktioner är huvudsakligen goda men kompliceras av den organiska jorden (torv) som förekommer mellan befintlig och underliggande naturligt lagrad friktionsjord.

Blivande lätta och medeltunga konstruktioner samt tillhörande hårdgjorda ytor bedöms huvudsakligen kunna grundläggas på konventionellt sätt efter föregående utskiftning av befintlig fyllning och underliggande organisk jord. Ny fyllning med tillhörande packningsarbete utförs i enlighet med AMA Anläggning 17.

Innan ny fyllning påförs eller grundläggning utförs bör terrassytan packas med tung vibrerande envälsvält. För tyngre konstruktioner kan eventuellt grundförstärkningsåtgärder erfordras. Den del av den befintliga fyllningen som inte innehåller organisk jord (mulljord och torv) kan troligtvis återanvändas som kvalificerad fyllning inom projektet. Inom områden där inga konstruktioner planeras, till exempel grönytor etc. behöver ingen utskiftning av befintlig fyllning och eventuell underliggande organisk jord utföras.

Eventuella grundvatten- och porttryckssänkningar bedöms kunna utföras genom pumpning i djupare nedförda filterförsedda pumpgröpar. Om djupare grundvattensänkningar ska utföras kan dessa beroende på moränens hydrauliska konduktivitet eventuellt vara tidskrävande.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är redan exploaterat med bebyggelse i en och två våningar. Öster om planområdet finns radhusbebyggelse i en våning. Östra Esplanaden som förbinder centrum med handelsområdet i östra delen av Älmhult är en bred gata med alléplantering. Idag upplevs planområdet relativt storskaligt med stora vägar, breda gaturum och gles bebyggelse. Nordväst om planområdet finns nya flerfamiljshus i fyra våningar, som redan påverkat stadsbilden.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Området omfattas inte av kulturhistoriskt värdefull miljö. Väster om planområdet i Haganäsparken finns en fornlämning i form av fossil åkermark. En liten del av fornlämningen ingår i planområdet. Den delen som berörs av detaljplanen är utbyggd gata idag.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 800 meter från Älmhults station vid Södra stambanan med mycket goda kommunikationer med såväl lokal, regional och nationell trafik med tåg och buss. Stadsbussen går via Östra Esplanaden där det finns en busshållplats vid vattentornet ca 150 meter från fastigheten Hagahem 1.

Gång- och cykel

Planområdet har god tillgänglighet till gång- och cykelkommunikation. På Östra Esplanaden finns gång- och cykelväg som binder samman Älmhults centrum med bland annat Haganässkolan och handelsområdet.

Biltrafik

Planområdet är lättillgängligt för biltrafik från alla håll. Söder om planområdet går Haganäsleden (väg 120). Därifrån tar man sig in i planområdet via Vattengatan.

Hälsa och säkerhet

Buller

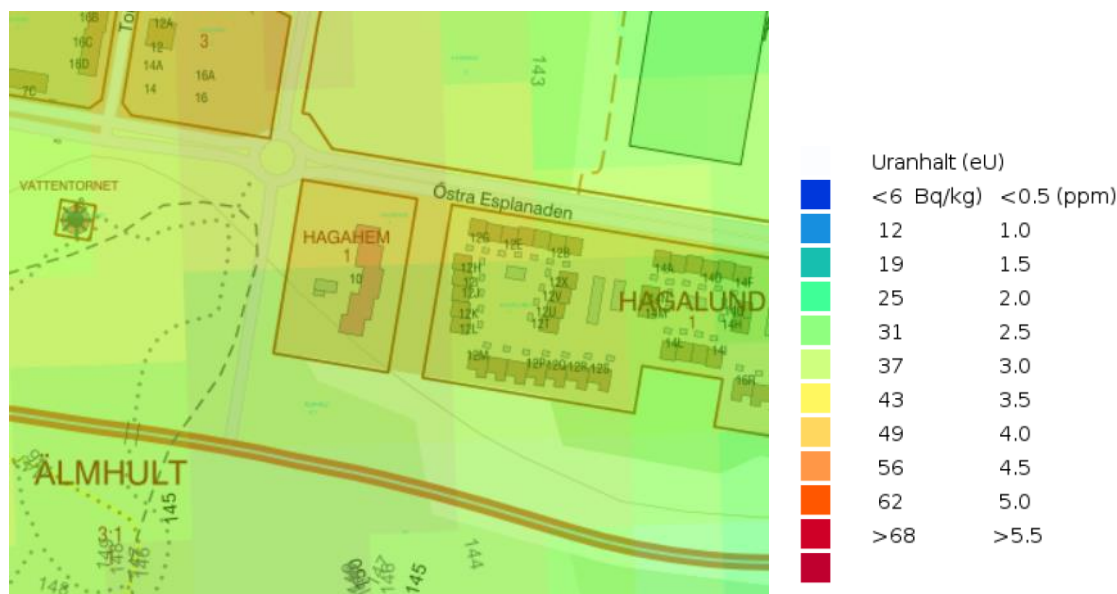
Planområdet är omringat av flera vägar som kan ge upphov till buller och en bullerutredning är utförd, se sidan 15.

Farligt gods

Planområdet gränsar till väg 120 som är rekommenderad väg för farligt gods-transporter. En utredning angående farligt gods är utförd, se sidan 13.

Radon

Uranhalten och markstrålningen är låg inom planområdet.



Utsnitt ur SGU:s kartvisare som visar uranhalten inom området.

Markföroreningar

Den geotekniska utredningen har visat att jordlagerföljden utgörs huvudsakligen av ca 0,3 – 1,5 m fyllning. För att säkerställa att det inte finns eventuella föroreningar i fyllnadsmaterialet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts inom fastigheten Hagahem 1. Då undersökningsområdet planlagts för flerbostadshus så hänförs undersökningsområdet till Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Halterna i samtliga analyserade jordprover understiger NV:s generella riktvärde för KM. Då inga halter för analyserade ämnen i jord överskrider detta riktvärde, bedöms det inte finnas något behov av efterbehandlingsåtgärder inom undersökningsområdet. Bedömningen grundar sig dock på ett begränsat antal analyserade prover i fyllnadsmaterialet där provpunkterna översiktligt placerats inom undersökningsområdet. Det går därför inte helt att utesluta förekomst av föroreningar inom andra delar av undersökningsområdet eller i underliggande naturligt material.

Generellt bör fyllnadsmassorna kunna återanvändas inom undersökningsområdet. Detta under förutsättning att inga misstänkt avvikande massor påträffas vid schaktning (syn- eller luktintryck).

Skred- och rasrisk

Jordarten inom planområdet består av fyllningsmassor och organisk jord (torv) som vilar på morän. Torvmassorna ska ersättas med byggbar mark.

Kompletterande geoteknisk utredning krävs inför framtida projektering och dimensionering av medeltunga till tunga konstruktioner.

Översvämningsrisk

Skyfallskarteringen av 100-års regn över Älmhult tätort visar att några områden inom planområdet (södra delen) kan riskera att drabbas av översvämning vid skyfall. De svarta punkterna på kartan representerar en höjd på 0,1–0,77 meter över marknivån. Vid mätning av

de svarta punkterna inom användningsområdet så höjden varierar mellan 0,1–0,55 meter över marknivå.



Utsnitt ur skyfallskarteringen av 100-års regn. Varje pixel representerar ett djup enligt tabellen till höger, djup angivet i meter över marknivå.

För att översvämning av byggnader i södra delen ej ska ske vid 100-års regn föreslås en bestämmelse om en lägsta färdigt golv för bostäder +144,6 meter. I norra delen av planområdet föreslås att färdig golvhöjd ska vara minst 0,3 meter ovan medelmarknivå för gata. Medelmarknivån för gata beräknas genom att addera samtliga plushöjder för aktuell gata vid fastigheten och sedan dividera summan med antalet plushöjder.

Framtida bostäders parkeringsbehov kan lösas genom ett parkeringsgarage i källarplan. Vid anläggande av parkeringsgaraget behöver hänsyn tas till översvämningens risk i området vilket kan kräva att extra åtgärder behöver vidtas. Teknisk lösning som skydd ska finnas i källare för att undvika översvämning. En möjlig lösning kan vara t.ex. pumpning i källare. Anläggning av underjordiskt parkeringsgarage kan minska antalet parkeringsplatser på markytan vilket kan minska hårdgöringsgraden och möjligheten för en större grönskande gårdsmiljö skapas.

Teknisk försörjning och ledningar

Teknisk infrastruktur är utbyggd i området när det gäller el, tele och fiber. Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp, även dagvatten. Fjärrvärme finns utbyggt i området.

Skyddsrum

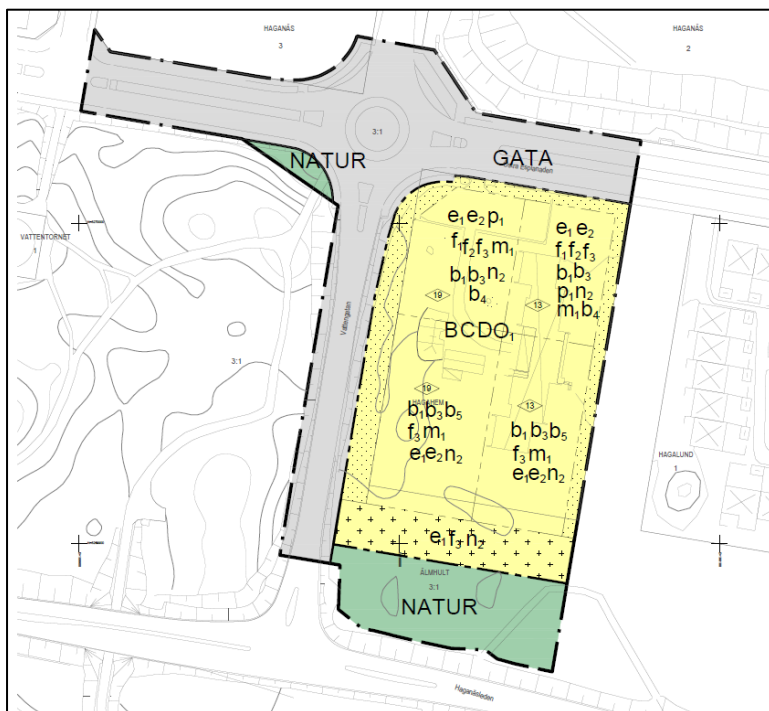
I den befintliga byggnaden som är tänkt att rivas, finns idag ett skyddsrum. Enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) ska ett skyddsrum finnas inom planområdet (Lag (2006:545) kap.4).

Enligt ett beslut från MSB (2021-08-25), medge MSB att skyddsrumsfunktionen under angiven tid får vara begränsad. Detta innebär att skyddsrum kommer att rivas i samband med befintlig byggnad i två våningar. Efter angiven tid (2021-09-01 till 2023-09-01) ska skyddsrummets funktion återställas inom planområdet och godkännas av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Antalet skyddsrumspplatser vid återställandet av skyddsrumsfunktionen ska uppgå till 37 platser.

PLANFÖRSLAG

Syftet med detaljplanen

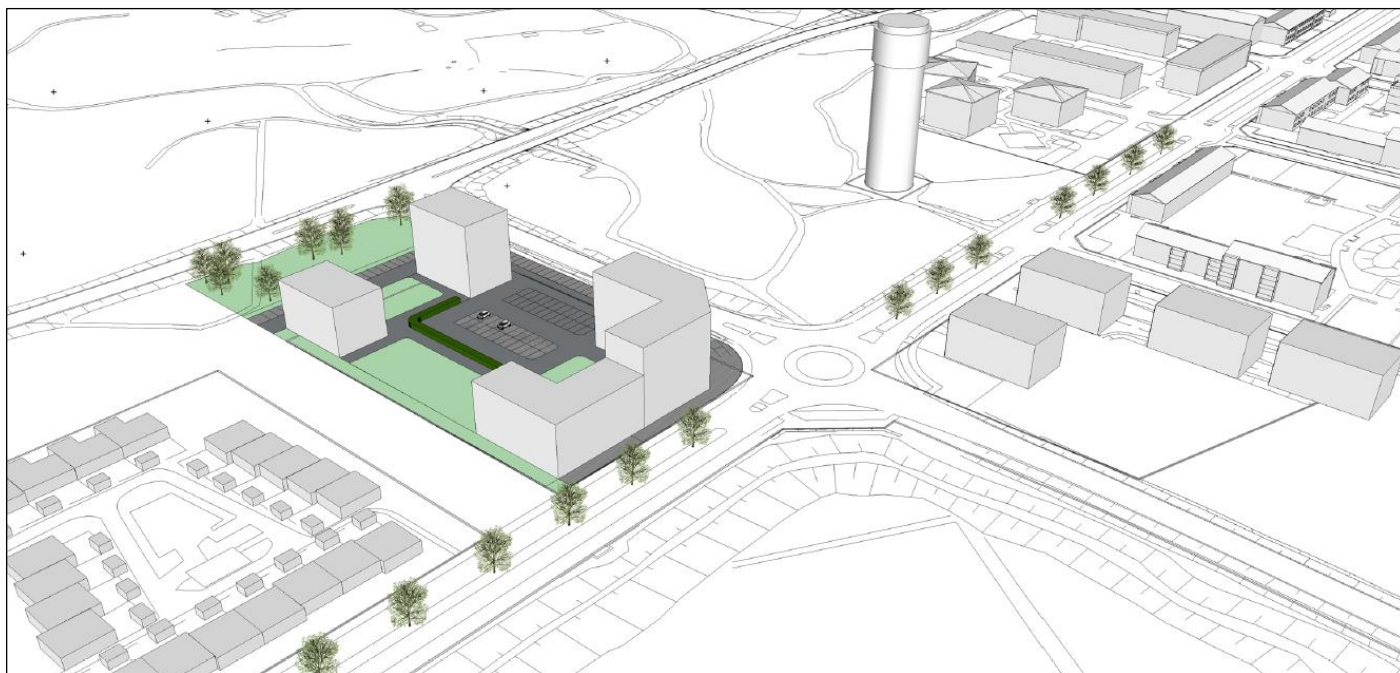
Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för bostäder i form av flerfamiljshus, tillfälligt vistelse (ej camping) och möjliggöra för vård- och centrumändamål på fastigheten Hagahem 1. Syftet är också att möjliggöra fastighetsreglering utifrån befintliga förhållanden mellan fastigheterna Haganäs 3 och Älmhult 3:1.



Figur 6 Föreslagen plankarta



Figur 7 Illustrationsskiss över hur området **kan** utformas



Figur 8 Illustration över hur området **kan** se ut

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av flerfamiljshus i upp till 4 och 6 våningar. Den högsta höjden 6 våningar tillåts mot Vattengatan. Detaljplanen möjliggör även uppförandet av vårdlokaler eller bebyggelse med centrumändamål, tillfälligt vistelse eller en kombination av dessa.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 800 meter från Älmhults station vid Södra stambanan med goda kommunikationer med såväl lokal, regional och nationell trafik med tåg och buss. Stadsbussen går via Östra Esplanaden där det finns en busshållplats vid vattentornet. Planförslaget föreslår ingen förändring i kollektivtrafiken.

Gång- och cykel

Planområdet har god tillgänglighet till gång- och cykelkommunikation. På Östra Esplanaden finns gång- och cykelväg som binder samman Älmhults centrum med bland annat Haganässkolan och handelsområdet. Detaljplanen möjliggör angöring för gång- och cykeltrafik från Östra Esplanaden. Det är viktigt att bra cykelparkeringar anordnas inom kvartersmark för att göra det smidigt att välja cykeln framför bilen.

Biltrafik

Detaljplanen möjliggör angöring framför allt via Vattengatan, men möjligheten finns även via Östra Esplanaden. Planen möjliggör omgestaltning av Vattengatans gaturum till en mer stadsmässig karaktär. Körbanan för motortrafik ges en bredd på 7,5 meter precis som idag. En 3 meter bred gång- och cykelväg anläggs längs hela Vattengatans östra sida. Mellan körbana och gång- och cykelväg lämnas en skiljeremsa på 1m.

Parkering

Bedömningen görs att parkering går att lösa. Parkeringen löses i första hand inom den egna fastigheten, samutnyttjande med angränsande fastigheter eller genom parkeringsköp. Det är även möjligt att lösa parkeringen med underjordiskt garage. Ett annat sätt att hantera parkeringsfrågan kan vara att fastighetsägaren erbjuder bilpool till boenden.

Grönstruktur

Detaljplanen säkerställer grönområdet mellan kvartersmark och Haganäsleden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (inklusive dagvatten) och all ny bebyggelse inom planområdet ska anslutas till detta. All anslutning av

bebyggelse ska följa kommunens allmänna bestämmelser för brukande av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen (ABVA).

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och ansluts till befintligt dagvattennät. Det föreslagna naturområdet kan i framtiden vara lämplig plats för anläggning av fördröjningsanläggning.

Avfallshantering

Avfallshantering inom planområdet ska utformas så att det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall, transportvägar och vändplatsers utformning etc. ska följa *Handbok för avfallsutrymmen* och *Avfallsföreskrifter för Älmhults kommun*. Båda dokumenten finns på www.ssam.se. Avfallshantering ska ske inom fastigheten. Detta hanteras i bygglovet.

El

Området ansluts till elnätet och E.ON har områdeskoncession i Älmhults centralort. E.ON måste kontaktas innan markarbete påbörjas, se kapitlet *Genomförande* för mer information.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

Elektroniska kommunikationer

Fiber finns utbyggt i Älmhult och planområdet kan ansluta till nätet.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

SWECO ENVIRONMENT AB gjorde en riskutredning ”Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult”, 2018-06-19.

Utredningen kom fram till skyddsavstånd till farligt gods-leder. Utredningen anger att skyddsavståndet bör vara 40 meter från väg 120 till markanvändning med känslig bebyggelse. Enligt planförslaget ligger byggbar kvartersmark (med användning Bostad, Centrum och Vård) 40 m från väg 120.

Enligt utredningen ska vissa åtgärder vidtas för känslig verksamhet.

För känslig verksamhet/bebyggelse (exempelvis flerbostadshus i fler våningar än fyra och vård) ska inom 100 meter från transportled med farligt gods följande åtgärder vidtas:

- Friskluftsintag placeras på tak eller sida som inte är exponerad mot transportled för farligt gods.
- Det ska vara möjligt att utrymma på sida som inte är exponerad mot riskkällan.
- Fasader (inkl. fönster, dörrar och takfot) utförs i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30. Fönster kan vara öppningsbara. Detta ska genomföras på sida som vetter mot riskkällan.

Krav på byggnader med hänsyn till säkerhet i händelse av brand, och skydd med hänsyn till hälsa ställs i bygglov.

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 god lokalkännedom Byggnader i mer än fyra våningsplan
-Parkering (ytparkering) -Trafik -Odling -Friluftsområde (t.ex. motionsspår) -Tekniska anläggningar -Drivmedelsförsäljning (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
Södra stambanan				
Inget skyddsavstånd	30 meter	30 meter	30 meter	50 meter
Väg 23				
Inget skyddsavstånd	20 meter	30 meter	40 meter	75 meter
Väg 120				
Inget skyddsavstånd	10 meter	20 meter	25 meter	40 meter

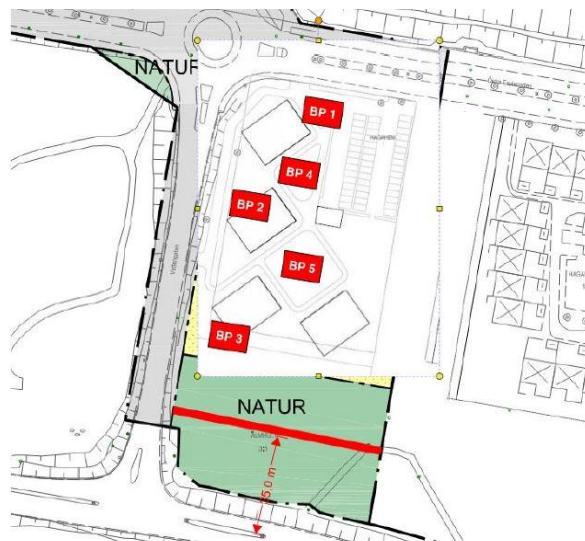
*Vanlig centrumbebyggelse i Älmhult. Förutsätter åtgärder enligt kapitel 7.2.1.

**Vissa riskreducerande åtgärder bör genomföras inom 100 meter, se kapitel 7.2.2.

Figur 9 Rekommenderad markanvändning intill transportleder med farligt gods i Älmhult

Buller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör trafikbuller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. En bullerutredning, daterad 2019-02-19, är utförd. Beräkning av ljudnivå från trafik har gjorts i tre beräkningspunkter närmst prickad mark, två beräkningspunkter på uteplats samt en beräknad linje närmst Haganäsleden där dygnsekvivalent ljudnivå ej överstiger 60 dBA. Linje hamnar på 35m från vägmitt på Haganäsleden. Beräkningshöjd är 1,5m.



Tabellen nedan redovisar beräknade ljudnivåer från trafik i beräkningspunkten.

Beräkningspunkt	Dygnsekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
BP 1	55 dBA	76 dBA
BP 2	56 dBA	73 dBA
BP 3	57 dBA	73 dBA
BP 4	50 dBA	65 dBA
BP 5	50 dBA	62 dBA
Linje	60 dBA	71–73 dBA

Bostäder som anläggs utanför prickad mark uppfyller därmed riktvärden vid fasad. Om uteplats anläggs bör bullerriktvärdet uppfyllas där (förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § andra punkten). Dock måste bullerriktvärdet minst uppfyllas på en gemensam uteplats. Riktvärdet för uteplats uppfylls om tilltänkta byggnader avskärmar trafikbuller. Utredningen visar att det går att ordna en bullerskyddad uteplats. Det kan komma att bli nödvändigt med en extra skärm vid uteplatsen, beroende på hur den nya bebyggelsen utformas. Förtydligande bullerutredningar kan därför behövas tas fram till bygglovsskedet.

Med utredningens resultat som bakgrund har kvartersmark för bostäder ökats något i riktning mot Haganäsleden. Plankartan innehåller en bestämmelse om att minst en gemensam bullerskyddad uteplats ska ordnas.

Service, offentlig och kommersiell

Detaljplanen medger service i form av centrumverksamhet. Även vård kan ingå i detaljplan.

Höjdsättning

Byggnadshöjderna föreslås till 13 och 19 meter vilket innebär möjlighet att uppföra byggnad i fyra och sex våningar. Byggnadshöjden är anpassad efter omgivande bebyggelse.

Förklaring av planbestämmelserna

Användning av allmänna platser

För allmänna platser inom planområdet är kommunen huvudman. Det finns två skäl till att användningen för allmän plats ska anges. Dels har allmänheten rätt att få veta vad som kan förväntas av den allmänna platsen dels behöver detaljplanen ge utgångspunkter för beräkning av kostnader för anläggning och drift av allmänna platser.

- NATUR
Mark för naturändamål - Marken säkrar skyddsavstånd mellan kvartersmark för bostad och Haganäsleden. Natur möjliggör även fördröjning av dagvatten. I västra delen av planområdet regleras ett område för Natur för att planlägga befintliga förhållanden.
- GATA
Gata reglerar Östra Esplanaden och Vattengatan som redan är utbyggda.

Användning av kvartersmark

Den huvudsakliga användningen av kvartersmark föreslås vara bostäder, tillfälligt vistelse (ej camping), centrum och vård.

- B - Bostäder
Föreslås för att möjliggöra bostäder. I användningen bostäder ingår även bostadskomplement, som garage och miljöhus.
- C - Centrum
I centrumändamål ingår butiker, service, kontor, samlingslokaler, hotell, gym, restauranger m.fl.
- D - Vård
Innefattar all slags vårdverksamhet.
- O₁ – Tillfälligt vistelse ej camping
I användningen ingår tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat eller liknande, också olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

Egenskapsbestämmelser

Utformning av kvartersmark

Bebyggandets omfattning

e₁ – Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean ovan mark inom användningsområdet - För att säkerställa en ändamålsenlig utemiljö för boenden regleras bebyggandets omfattning.
e₂ - Lägsta byggnadshöjd är 11 meter - Syftet med bestämmelsen är att byggnaden inte ska bli lägre än fyra våningar.

Prickmark - byggnader får inte uppföras (däremot parkeringsplatser) - Marken där byggnad inte får uppföras säkrar möjligheten att sköta och underhålla byggnader. Prickmarken säkrar också ett skyddsavstånd till vägar.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnader. – I södra delen av planen kan endast komplementbyggnader uppföras på korsmark med hänsyn till transportled för farligt gods.

Byggnadshöjd

Byggnadshöjden föreslås till 13 och 19 meter vilket innebär möjlighet att uppföra byggnad i fyra och sex våningar. Teknikutrymmen, förråd etc. kan inrymmas på vinden ovanför dessa våningar. Byggnadshöjden är anpassad efter omgivande bebyggelse.



Placering

p_1 - Byggnader förutom komplementbyggnader ska placeras i egenskapsgräns mot prickmark mot gata. – För att skapa ett gaturum som är anpassat till karaktären på Östra Esplanaden.

Utformning

f_1 – Huvudentréer ska placeras mot gata. – Bidrar till gatuliv på Östra Esplanaden, trygghet och tydlig orienterbarhet.

f_2 – På entrévåning ska rumshöjden mellan golv och tak vara minst 2,70 meter. – för att möjliggöra lokaler i bottenvåning.

f_3 – Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

Utförande

b_1 – Marken får underbyggas med källare. För att kunna lösa parkeringsfrågan inom fastigheten och möjliggöra för en grön innegård tillåts underjordiskt parkeringsgarage.

b_3 – Teknisk lösning som skydd för att undvika översvämning ska finnas i källare. Planbestämmelsen är införd för att skydda mot eventuell översvämning av underjordiskt garage och möjlig lösning kan bli pumpning.

b_4 – Färdig golvhöjd ska vara minst 0,3 meter ovan medelmarknivå för gata.

b_5 – Lägsta färdigt golv för bostäder är +144,6 meter- för att säkerställa att det inte finns översvämningsrisk vid 100-års regn i södra delen av planområdet.

Markens anordnande och vegetation

n_2 – Endast 75% av fastighetsarean får hårdgöras – med hänsyn till att fördröjning ska ske innan dagvatten leds till ledningar.

Skydd mot störningar

m_1 – För bostäder ska minst en gemensam bullerskyddad uteplats ordnas. För att säkerställa att bullerriktvärdena uppfylls.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän platsmark är kommunen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Upplysningar

Planavgift tas ut i samband med markförsäljning. Inga planavgift tas ut i samband med bygglov.

Observera att väg 120 är utpekad som transportled för farligt gods. Detaljplanen möjliggör för en placering av byggnader på ett avstånd av 40 meter från beläggningsskant på väg 120. Krav på byggnader med hänsyn till säkerhet i händelse av brand, och skydd med hänsyn till hälsa ställs i bygglovet.

KONSEKVENSER

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En del i planarbetet är att bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I så fall ska en strategisk miljöbedömning tas fram.

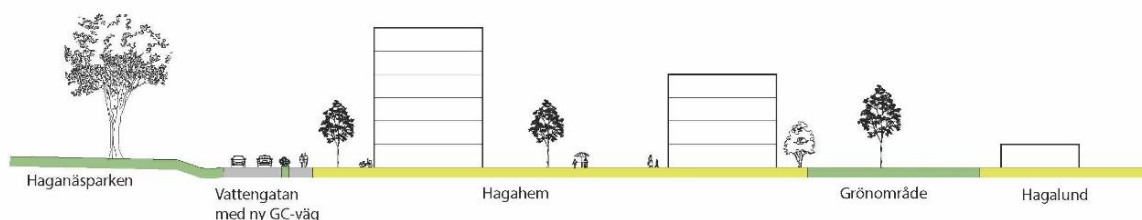
Ställningstagande

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

Konsekvenser för miljö och hälsa

Stads- och landskapsbild

Området är redan exploaterat, men med tanke på den föreslagna byggnadshöjden kommer landskapsbilden påverkas. Nordväst om planområdet finns fyra nya punkthus i fyra våningar och den föreslagna bebyggelsen bedöms passa in i stadsbilden. Området öster om planområdet utgörs av låg bebyggelse. Förslaget har anpassats efter den låga bebyggelsen och möjliggör endast högre bebyggelsen i västra delen av planområdet. Sektionen nedan visar hur höjdförhållandena ser ut.

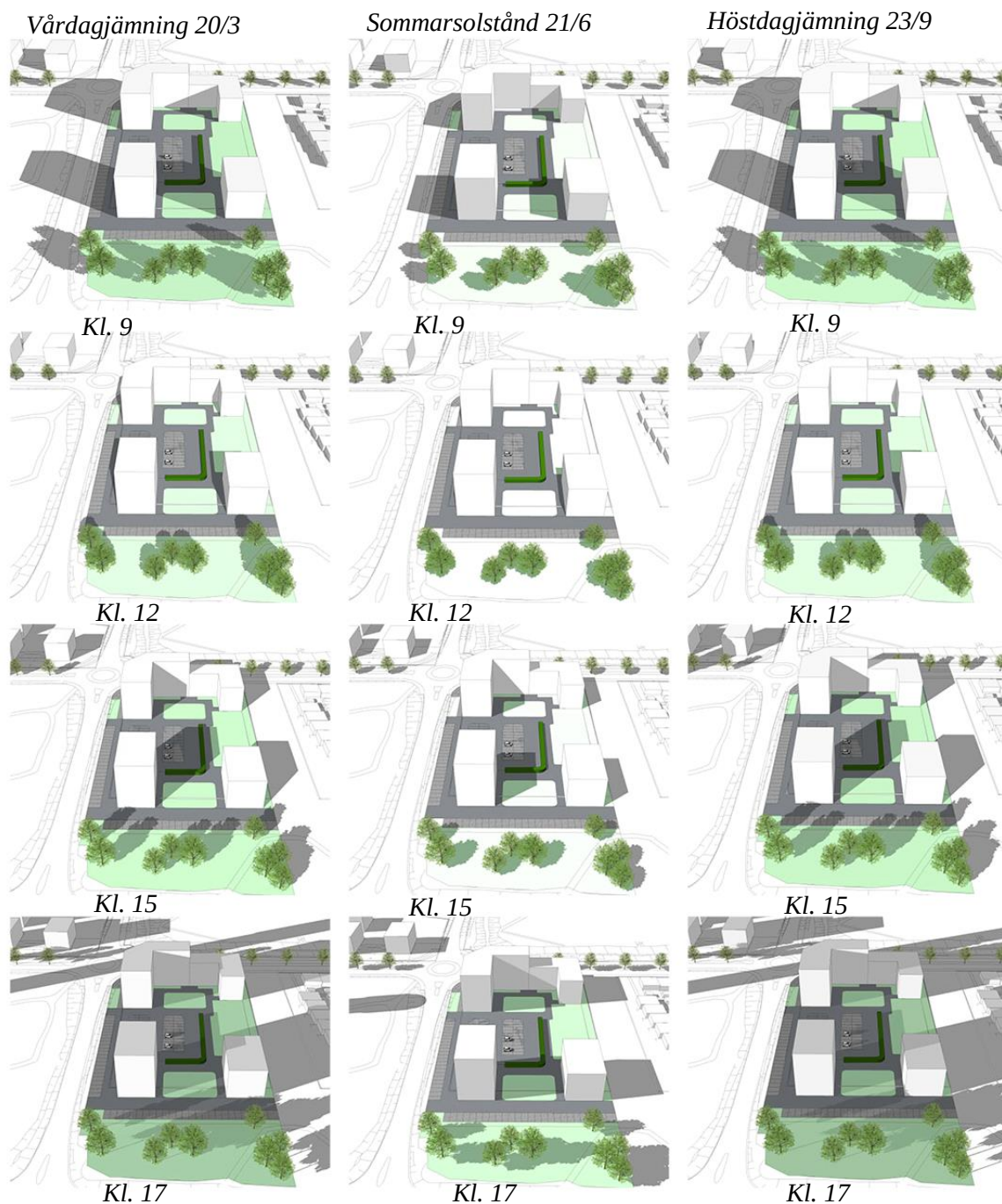


Skuggning

Öster om planområdet finns ett bostadsområde med byggnader i en våning. Solstudien visar den föreslagna bebyggelsens ungefärliga skuggning utifrån månaderna mars, juni och september klockslagen 09:00, 12:00, 15:00 och 17:00. Studien är framtagen i programvaran SketchUp. Observera att denna studie visar ett ungefärligt resultat och är baserat på en illustration hur området kan komma att byggas. Byggnadshöjden är 13 meter i östra delen av planområdet och 19 meter i västra delen närmast Vattengatan. Resultatet kan bli annorlunda vid annan typ av byggnation än den i illustrationen.

I skriften *Solklart* (Boverket 1991) anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser.

I bygglovsskedet kan en ny solstudie därför behövas så att byggnader placeras på lämpliga platser för att säkerställa en god tillgång till solljus både inne i och utanför byggnader.



Figur 10 Skuggstudien visar hur skuggorna faller, se beskrivning på sidan 19

Miljö kvalitetsnormer

En miljö kvalitetsnorm är en bestämmelse om en viss miljö kvalitet som ska uppnås eller bibehållas. Den lägsta miljö kvalitet som kan godtas utgör en miniminivå.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer gäller för utomhusluft och det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Miljö kvalitetsnormerna 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). Om statusen på vattenförekomsten är hög eller god får den inte försämrats. Är statusen måttlig, otillfredsställande eller dålig ska åtgärder vidtas.

I Älmhults tätort finns miljökvalitetsnormer för sjön Möckeln, Drivån och Älmhultsåsen. Sjön Möckeln är recipient av dagvattnet från planområdet.

Status och miljöproblem för sjön Möckeln		
	<i>Status idag</i>	<i>Kvalitetskrav</i>
Ekologisk	Måttlig	God 2021
Kemisk	Uppnår ej god*	God 2021
Kemisk (exklusive kvicksilver och PBDE)	God	God 2021

* Ämnena kvicksilver och PBDE (flamskyddsmedel) uppnår ej god status. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta sjöar.

De miljökvalitetsnormer som finns för yt- och grundvatten ska beaktas vid planering av ny bebyggelse. Kommunen är huvudman för vatten och avlopp inklusive dagvatten. Föroreningshalterna från lokalgatorna, parkeringsplatser och kvartersmarken är generellt låga och behovet av rening är lågt. Kommunen bedömer mot bakgrund av det att miljökvalitetsnormerna för vatten inte motverkas och att det inte påverkar dricksvattentäkten negativt.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Området omfattas inte av kulturhistoriskt värdefull miljö.

Trafik och buller

Planens genomförande innebär att trafiken i och intill området förväntas öka. Ökad trafik medför ökat trafikbuller.

Planen ger förutsättningar för omgestaltning av Vattengatan så att det kan bli en gata med mer stadsmässig karaktär, låg hastighet och en säker trafiksituation.

Buller

Detaljplanens genomförande bidrar till att bostäder byggs på område som är påverkat av trafikbuller. Framtagen bullerutredning (ÅF Infrastructure AB, 2019-02-19) 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 Haganäsleden. Läs mer under rubriken *Planförslag/ Hälsa och säkerhet/ Farligt gods*.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget ger möjligheter för positiva ekonomiska konsekvenser genom att utnyttja befintlig infrastruktur samt genom ett effektivt markutnyttjande.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

För barn och unga innebär planförslaget närhet till skola, förskola och rekreationsområden med lekmöjligheter. Haganäsparken erbjuder stora ytor för spring, lek och återhämtning. Det finns även trygga vägar som möjliggör att barn själva kan röra sig i närområdet. För lite äldre barn ligger kvarteret på cykelavstånd från flera fritidsaktiviteter i stadskärnan.

En grön innegård med fler och varierade lekredskap är också en kvalité i staden som främjar välbefinnande och stimulera barn för lek och rörelse. Utöver parkeringsplatser enligt parkeringsnorm för Älmhults kommun finns det på tomten tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Vidare vid markanvisning kan kommunen föra dialog med byggherren för att säkerställa att kvarterets innergård ska vara en tilltalande plats för alla åldrar, där bland annat barnperspektivet ska vara vägledande. En gård där barn kan få uttryck för både fysisk aktivitet och sinnliga upplevelser, där det finns omsorgsfullt gestaltade platser både för vila och möten.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet ger möjlighet till positiva sociala konsekvenser på grund av dess placering med närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, natur- och grönområden och till service. Blandad bebyggelse med flera användningar gör området aktivt under större del av dygnet och bidrar till ökad trygghet.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och avtal

Älmhults kommun har initierat en ny detaljplan med syftet att skapa en mer flexibel byggrätt och därmed möjliggöra för olika typer av bostäder, vård, centrum och tillfälligt vistelse.

Detaljplanen kan genomföras på olika vis av Älmhults kommun. Till exempel kan en markanvisning ske med en eller flera aktörer för exploatering av området. Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark och kommunen för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för att tillsammans med exploatören samordna frågor om markköp, fastighetsbildning och avtal.

Marken anvisas enligt Älmhult kommuns styrdokument Riktlinjer för mark- och exploatering (Antaget i KF 2020-12-14). Markanvisningsavtalet ska bland annat innehålla en förköpsrätt, återställning av skyddsrum med 37 platser. Priset är fast och innefattar kostnader för mark, terrassering och utbyggnad av allmän platsmark. Prissättning av mark sker enligt kommunfullmäktiges beslut fattat 2020-12-14 om markprissättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom kvartersmark ska lämplig fastighetsbildning ske för bostadsändamål, centrumbebyggelse, tillfälligt vistelse och vård. Fastighetsbildningen kan innebära såväl reglering som avstyckning till nya enheter. Mark som ska ingå i allmän platsmark (natur, gata och cykelväg) ska regleras till av kommunen ägd angränsande park- eller gatumarksfastighet. Ansökan om fastighetsbildning ska göras till Lantmäteriet. Samråd ska ske mellan fastighetsägare och byggherre om önskade fastighetsbildningsåtgärder.

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelingsbestämmelser inom planområdet. Nedan redovisas alla fastigheter som ingår i fastighetsförteckningen (inom och utanför planområdet). Redovisningen syftar till att klargöra de frågor som är relaterade till att kunna genomföra detaljplanen. Det vill säga att exploatera området.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Utförande
<i>Inom planområdet</i>			
Hagahem 1	Större byggrätt, bostäder, centrum, tillfälligt vistelse och vård. Dagvattenledningar kommer att tas ur bruk	Erhåller mark från Älmhult 3:1	Dagvattenledningar kommer att tas ur bruk

Älmhult 3:1	Eventuell anläggande av dagvattendamm på naturmark	Avstår mark till Hagahem 1. Erhåller mark från Haganäs 3	Eventuell anläggande av dagvattendamm på naturmark
Haganäs 3	Intäkt vid försäljning av mark	Avstår mark till Älmhult 3:1	-

Gemensamhetsanläggning

Om det i framtiden skulle vara nödvändigt att två eller flera fastighetsägare bildar en gemensamhetsanläggning för ett underjordiskt garage, är det möjligt utan en bestämmelse i detaljplanen genom en anläggningsförrättning som utförs av Lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av kommunen och i samband med markförsäljning. Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Brand

Räddningstjänstens insatstid till området överstiger 10 minuter varför utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten. Området ska vara försett med brandpostnät enligt Svenskt Vatten P114. I sammanhanget skall särskilt beaktas de krav som stigarledningar ställer på brandpostnätet. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med anmälan. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnaders entréer får inte överstiga 50 m. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Vattenverksamhet

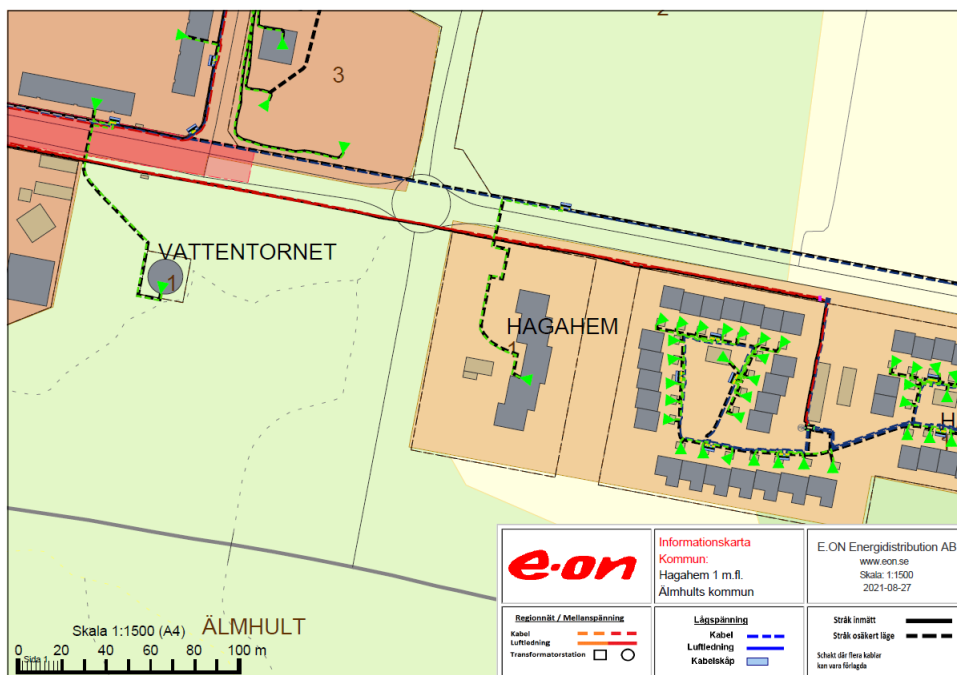
Förutsättningar att genomföra en vattentät källarkonstruktion finns, tillfälligt eller kontinuerligt bortledande av grundvatten kan undvikas. Om tillfälligt eller kontinuerligt bortledande av grundvatten görs krävs en anmälan om vattenverksamhet enligt Miljöbalken 11 kap. § 9.

Dagvatten

Dagvattenledningarna kommer att tas ur bruk. Dräneringen i Vattengatan kommer att dras om så att den hamnar utanför fastigheten.

EI

E.ON har markförlagd mellanspänningskabel inom området.



Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

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

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

Skyddsrum

Enligt ett beslut från MSB (2021-08-25), medge MSB att skyddsrumsfunktionen under angiven tid får vara begränsad. Detta innebär att skyddsrum kommer att rivas i samband med befintlig byggnad i två våningar. Efter angiven tid (2021-09-01 till 2023-09-01) ska skyddsrummets funktion återställas inom planområdet och godkännas av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Antalet skyddsrumspplatser vid återställandet av skyddsrumsfunktionen ska uppgå till 37 platser.

Medverkande

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

Kommunledningsförvaltningen

17 september 2021

Oleksandra Polupan
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Den här checklistan syftar till att indikera om det finns konsekvenser som kan bedömas som stora eller betydande till följd av detaljplanens genomförande.

Undersökning	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
Detaljplan för Hagahem 1						
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen	x					
Naturvård						
Rörligt friluftsliv						
Kulturmiljövård						
Kommunikationer						
Naturvårdsintressen	x					
Naturresevat						
Natura 2000						
Biotopskydd						
Natur	x					
Kronobergs natur						
Ängs- och hagmarksinv.						
Våtmarksinventering						
Sumpskogsinventering						
Nyckelbiotopsinventering						
Växt- och djurliv						
Strandskydd						
Påverkan på vatten						
Grundvatten			x			
Ytvatten			x			
Dricksvattentäkt			x			
Dagvatten			x			
Kulturmiljö samt stads- och landskapsbild						
Fornminnen		x				Gränsar till fossil åkermark i Haganäsparken
Kulturmiljöprogram	x					
Kulturhistorisk miljö	x					
Landskapsbild				x		
Stads- och bebyggelsebild				x		
Hushållning						
Befintlig infrastruktur		x				Utnyttja utbyggd infrastruktur
Mark och vatten		x				Utnyttja redan exploaterad mark
Hälsa						
Buller				x		
Föroreningar luft, mark, vatten		x				
Lukt		x				
Radon		x				
Strålning		x				
Kraftledningar	x					

Säkerhet						
Trafik				x		
Explosion		x				
Översvämning			x			
Ras och skred		x				Torvmassorna ska ersättas med byggbarmark
Trygghet		x				Positiv påverkan med ny bebyggelse
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer luft			x			
Miljö kvalitetsnormer vatten			x			
Miljömål			x			
Hållbar utveckling						
Förorenad mark	x					
Avfall över tid	x					
Avfall under byggtiden			x			
Övrigt						
Mellankommunala frågor	x					
Samlad bedömning						
Kommunens bedömning						
Planen förväntas inte få en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas.						