

Kommunledningsförvaltningen

Karin Wennberg

0476-55157

karin.wennberg@almhult.se

Oleksandra Polupan

0476-55045

Oleksandra.polupan@almhult.se

Detaljplan för
Vita Korset 7 m.fl.,
Norregård,
Älmhult, Älmhults kommun

Planbeskrivning





Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Planeringsförutsättningar.....	5
Planförslaget	12
Konsekvenser	20
Beskrivning av genomförandet.....	26
Behovsbedömning	31

2019-08-13

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Befolkningen i Älmhult ökar och behovet av fler bostäder är stort. En förutsättning för att Älmhult ska kunna växa är att förtätning sker där befintlig infrastruktur (gata, vatten, avlopp etc) och redan nedlagda investeringar kan nyttjas.

Vita Korset-området som är i linje med översiktsplanen från 2016 är en sådan utveckling.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för bostäder men även sådan användning som är lämplig för ett centralt läge såsom vård, centrum, kontor och kultur.

Området har planerats med hänsyn till den befintliga Hvita Korset-byggnaden där ett torg och en park blir en allmän yta i området. Syftet med platsen är att bevara parkmiljö och befintlig terrassering, som har ett kulturhistoriskt värde, med skyddsbestämmelse.

Fyra tomter föreslås i detaljplanen, två tomter med fyra våningar och två tomter med högre bebyggelse, varav Hvita Korset-tomten är en.



Uppdrag

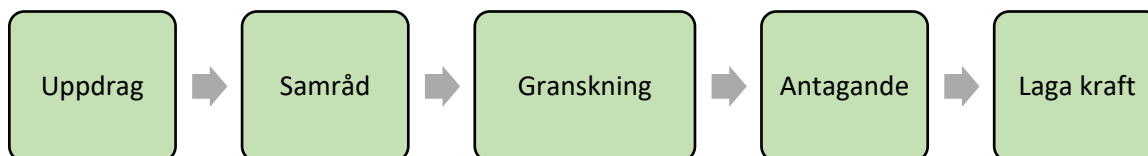
Kommunstyrelsen gav 2017-09-05 § 162 miljö- och byggnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Vita Korset 7 m.fl., Norregård, Älmhult, Älmhults kommun.

Miljö- och byggnämnden gav 2017-10-09 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Vita Korset 7 m.fl., Norregård, Älmhults kommun.

2019-08-13

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Förslaget har varit ute på samråd under tiden 6 december tom 16 januari 2019 och granskning under tiden 21 maj tom 11 juni 2019.



Planhandlingar

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på kommunen)
- Samrådredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Gestaltungsprinciper

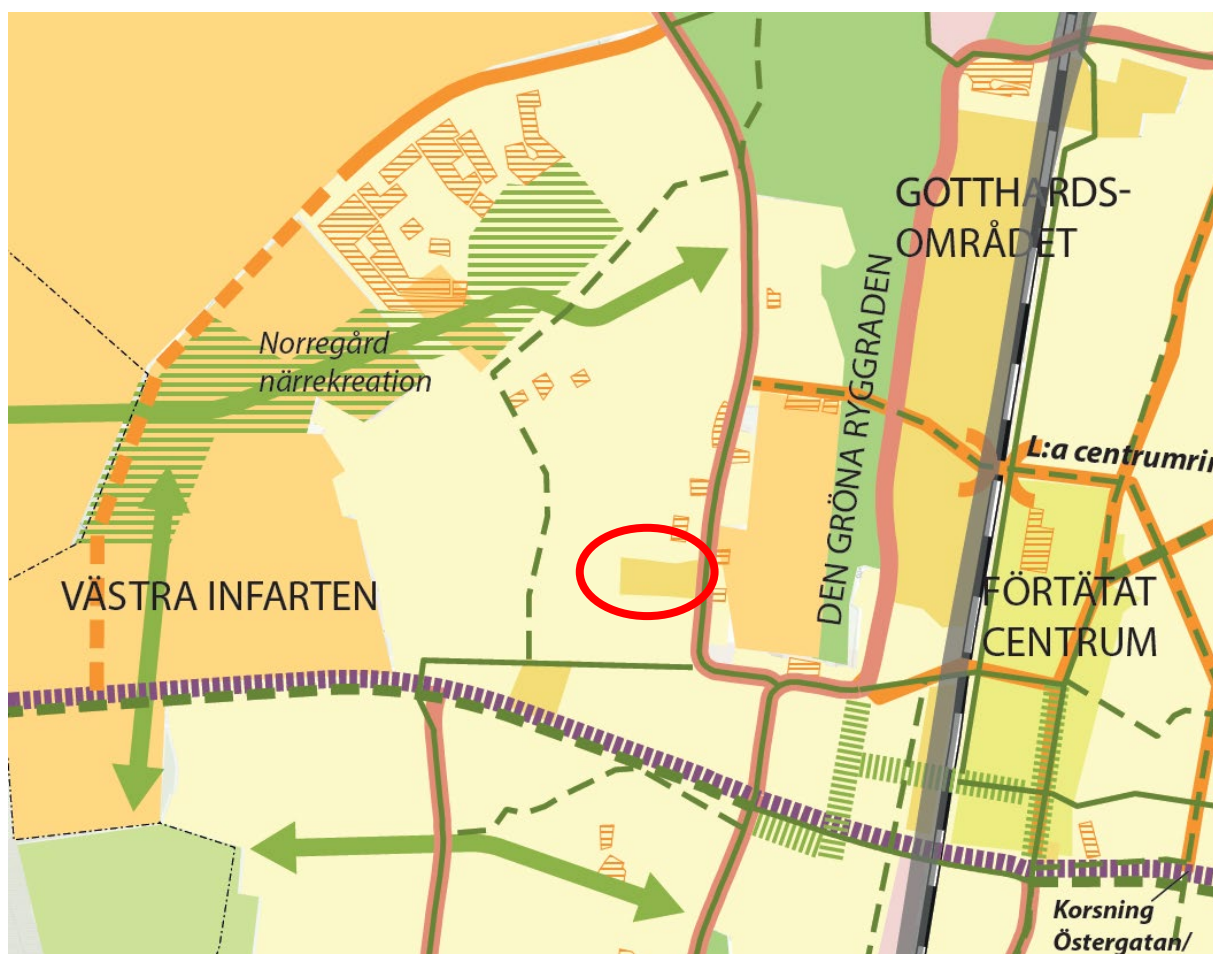
Utredningar

- Trafikbullerutredning, ÅF Infrastructure AB Ljud & Vibrationer, 2019-02-21
- Dagvattenutredning, Tyréns AB, 2018-11-06
- Kunskapsunderlag Julia Stéen och Hvita Korset, Kulturparken Småland, 2018:1
- Antikvarisk förundersökning av Hvita Korset, Älmhults kommun, Kronobergs län, Kulturparken Småland, 2019:07

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Det aktuella området finns redovisat i översiktsplanen från 2016 som möjligt förtätningsområde med blandad bebyggelse.



Utsnitt från översiktsplanen.

B - Blandad bebyggelse

-  Oförändrad användning (ink mindre förtätning)
-  Utvecklad användning (ex omfattande förtätning)
-  Utveckling/Ändring: Planlagt, ej byggt

Andra planer och program

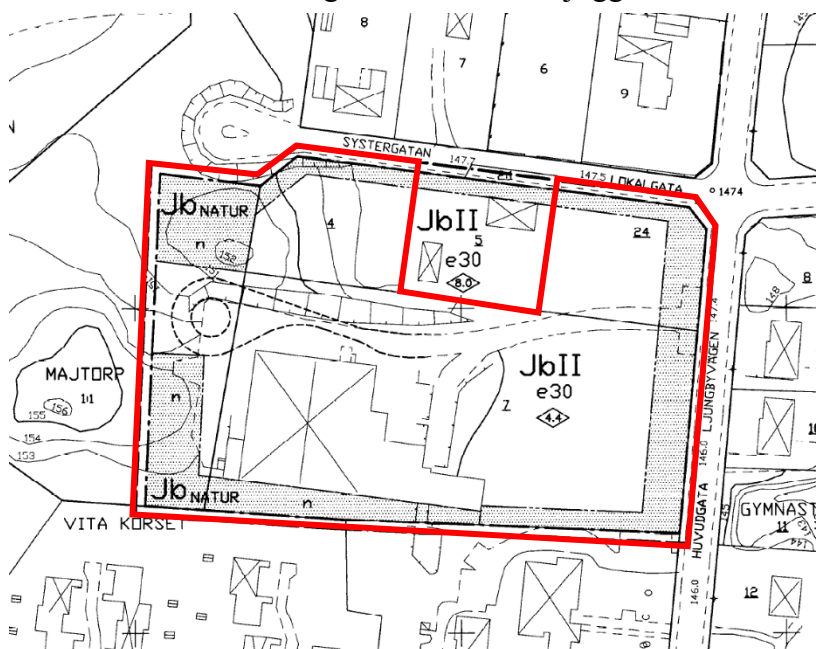
Gällande detaljplaner

Inom planområdet

- 0765 - P99/11, Detaljplan för Vita Korset m.fl. Älmhults kommun.

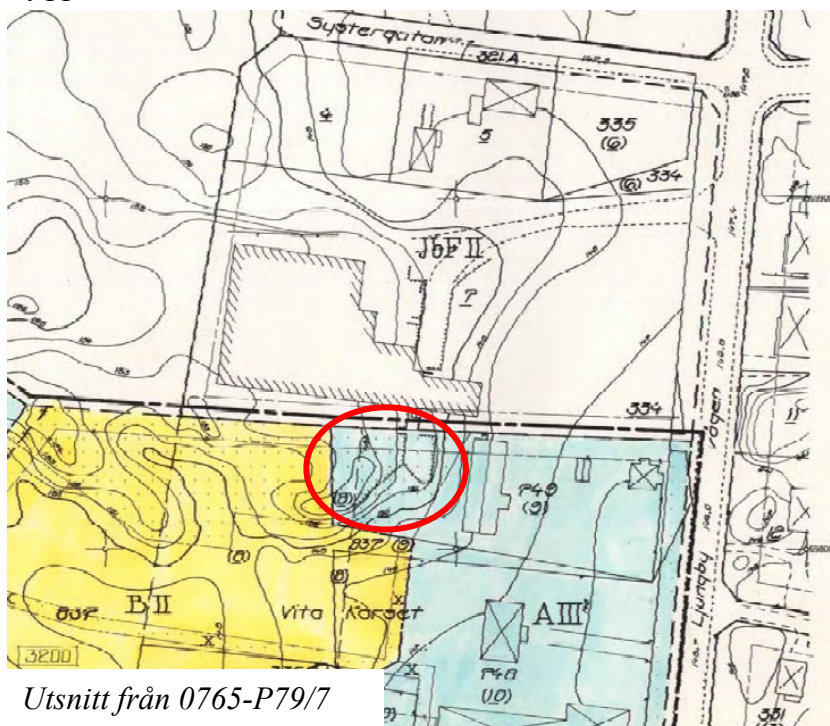
2019-08-13

Genomförandetiden har gått ut. Planen möjliggör småindustri.



Utsnitt från 0765-P99/11

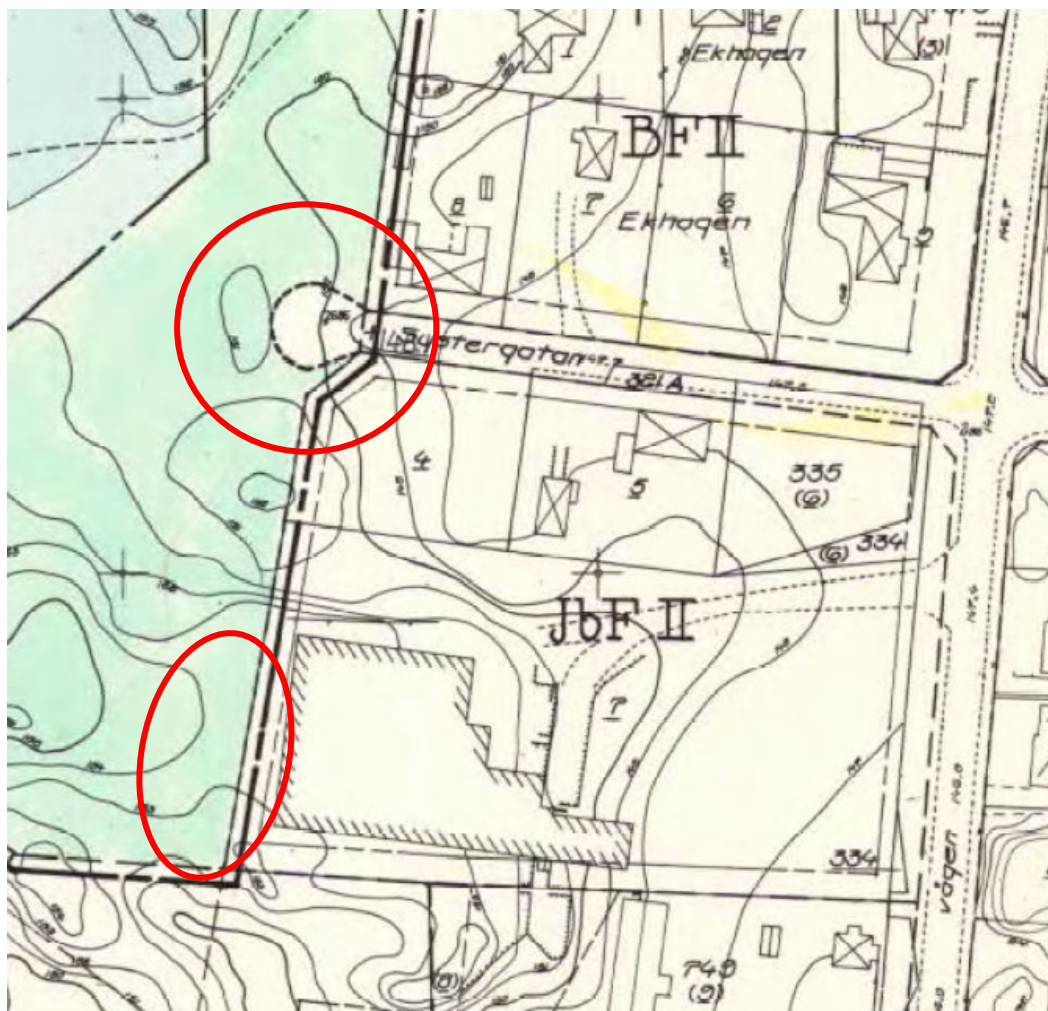
- 0765 – P79/7, Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för del av Norregårdsområdet i Älmhult, Älmhults kommun. Genomförandetiden har gått ut. Planen möjliggör allmänt ändamål i den del som ligger söder om Vita Korset-byggnaden.



Utsnitt från 0765-P79/7

2019-08-13

- 0765 – P80/6, Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för del av Norregårdsområdet i Älmhult, Älmhults kommun. Genomförandetiden har gått ut. Planen möjliggör gata och park.



Utsnitt från 0765-P80/6

2019-08-13

Utanför planområdet

- 07-ÄLS-186, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Älmhults köping i Kronobergs län. Planen möjliggör gata.

Plandata

Planområdet ligger längs med Ljungbyvägen i centrala Älmhult. Området omfattar cirka 18 600 kvm. Fastigheterna Vita Korset 4, 7 och 24 ägs av Vita Korset AB som är ett kommunalt bolag.



Pågående markanvändning

Idag består området av tre tomter varav två är obebyggda. Markanvändningen är småindustri. Den senaste användningen (sedan 1940-talet) har varit sömnad. Innan dess fanns en förlossningsklinik på platsen.

Natur och topografi

Områdets östra del är lägre och i nivå med Ljungbyvägen och den västra delen är något högre. Delar av området är skogbevuxet med blandskog och har stor höjdskillnad mot Systergatan (cirka 5 m).

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda och området består av morän.

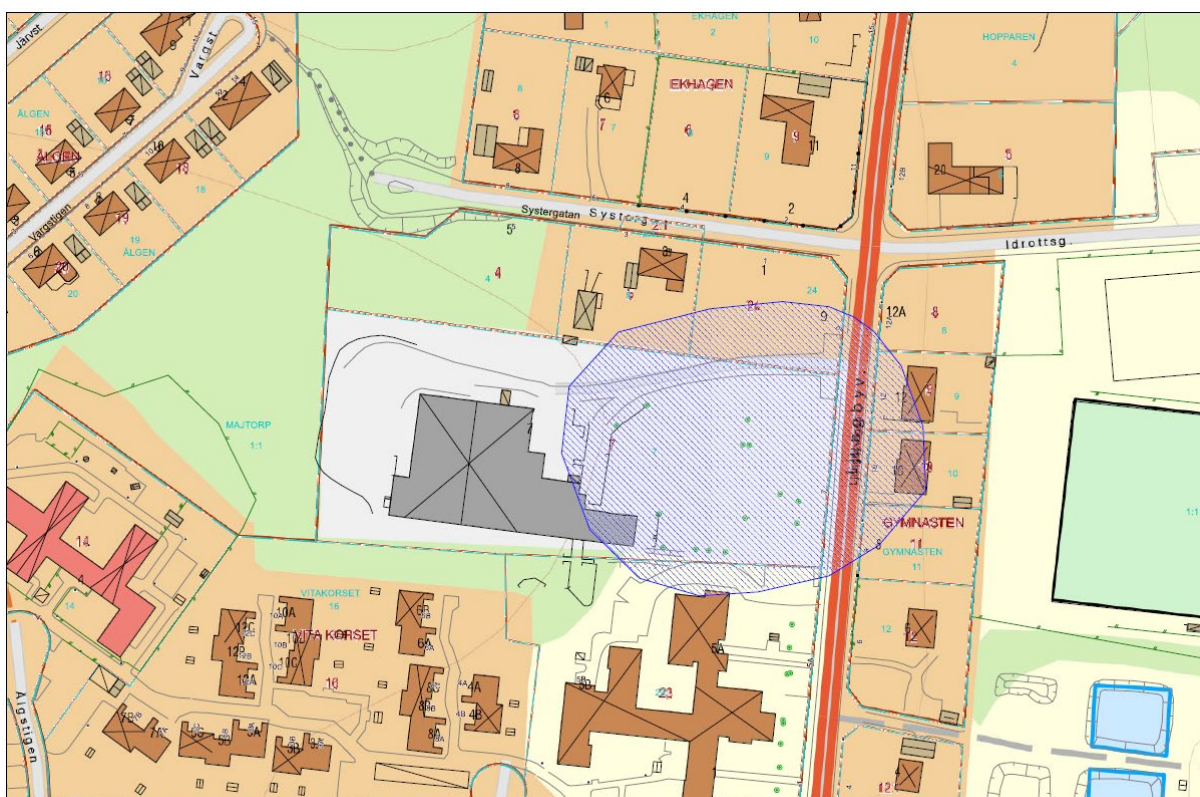
2019-08-13

Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd

Området omfattas inte av några riksintressen eller områdes- eller bebyggelseskydd utöver en registrerad fornlämning.

Fornlämningar

Planområdet omfattas av en fornlämning, en gårdstomt, Stenbrohult 140:2. Fornlämningen avser den äldsta kända utbredningen av Klöxhult Södragårds tomt. Länsstyrelsen bedömer att gårdstomten inte är att betrakta som en fornlämning och därmed är något tillstånd enligt kulturmiljölagen inte aktuellt.



Övrig kulturhistorisk lämning inom planområdet markerat med blå yta.

Ingrepp i området kräver ej tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap 11 § KML, men om fornlämningar påträffas inom området skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas utan dröjsmål.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning är framtagen och bostäder som anläggs minst fyra meter från tomtgränsen till Ljunghusvägen uppfyller riktvärden vid fasad. Riktvärdet är 60 dBA vid fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om en sådan anordnas. Det innebär att krav på ljuddämpad sida dit hälften av bostadsområden ska vara vända inte

2019-08-13

behöver ställas. Däremot ställs krav på att ordna minst en gemensam uteplats där ljudnivån inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Radon

Uranhalten och markstrålningen är låg inom planområdet.

Markföroreningar

Det har tidigare varit småindustri i detaljplan och i området har det varit textilverksamhet (sömnad). Dess för innan, fram till 1940-talet fanns en förlossningsklinik på platsen. Området finns inte redovisat som potentiellt förorenat område. Men på grund av tidigare markanvändning kan det finnas föroreningar även om den inte finns med i EBH-stödet. Vid exploatering bör därför hänsyn tas till t.ex. lukt och avvikande färgskiftningar. Om förorening upptäcks ska tillsynsmyndigheten genast informeras.

Skred- och rasrisk

Det finns ingen skred- eller rasrisk. Marken består av morän.

Översvämningsrisk

Området är inte översvämningsdrabbat utöver ett område (som inte ska bebyggas).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundär zon för Älmekulla vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter (2015). Inom sekundär skyddszon 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.

Ovan angivna redovisning är en sammanfattning, se fullmäktigebeslut 2015-02-23 § 27 (de senast antagna skyddsföreskrifterna som gäller).

Stads- och landskapsbild

Hvita Korset-byggnaden är en identitetsbärande byggnad och symbol för Älmhult. Den har ett säreget uttryck och utgör ett landmärke i centrala Älmhult.

2019-08-13

Vita Korset består idag av flera sammanlänkade byggnader från olika årtionden. Den äldsta delen utgjorde från början en mangårdsbyggnad, Svenslund. På 1920-talet byggdes mangårdsbyggnaden till med en större förlossningsklinik som sedan även kompletterades med den karakteristiska tornbyggnaden i fem våningar. På 1940- till 1960-talet byggdes Hvita Korset-byggnaden om och till. Under dessa år revs även de flesta av de omkringliggande byggnaderna från Hvita korsets tid. Den kvarvarande huvudbyggnaden med torn byggdes till med en tegelbyggnad och senare även med en större och lägre industribyggnad. Huvudbyggnaden med torn har förvanskats betydligt under tid. Idag kan man endast ana hur den speciella byggnaden såg ut under den tid som det var barnbördshus.

I sydöst, mellan Hvita Korset-byggnaden och Ljungbyvägen, är det idag en parkmiljö med en öppen gräsyta med stora kastanjeträd och lönnar. Söder om Hvita Korset-byggnaden finns en mindre park där gamla terrasseringar finns kvar som visar på den omfattande trädgårdsanläggning som en gång funnits på platsen.

Se Kunskapsunderlaget om Julia Stéen, Kulturparken Småland.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger centralt i Älmhult med närhet till offentlig och kommersiell service. Direkt söder om området ligger Almgården som är ett särskilt boende och korttidsboende. Förskola finns i områdets direkta närhet, Norregårds förskola. F-6 finns närmast i Klöxhult på ett avstånd av en dryg kilometer. En ny förskola ska byggas i Paradiset-området som ska stå färdig 2019/2020. Även en ny F-6-skola planeras i närheten av området.

Gator och trafik

Området ligger längs med Ljungbyvägen som är en av huvudgatorna i Älmhult. Längs med Ljungbyvägen finns en gång- och cykelväg. Längs med Kyrkogatan vid Almgården trafikerar stadsbussen. Avståndet till Älmhults järnvägsstation är cirka 900 meter.

Teknisk försörjning och ledningar

El, fjärrvärme, vatten, avlopp och fiber finns utbyggt i området.

Planförslaget



Illustration som visar hur området kan se ut efter exploateringen

Syftet med detaljplanen

Befolkningen i Älmhult ökar och behovet av fler bostäder är stort. En förutsättning för att Älmhult ska kunna växa är att förtätning sker där befintlig infrastruktur (gata, vatten, avlopp etc) och redan nedlagda investeringar kan nyttjas.

Vita Korset-området som är i linje med översiktsplanen från 2016 är en sådan utveckling. Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för bostäder men även sådan användning som är lämplig för ett centralt läge såsom vård, centrum, kontor och kultur.

Området har planerats med hänsyn till den befintliga Vita Korset-byggnaden där ett torg och en park blir en allmän yta i området. Parkmiljön söder om Hvita Korset-byggnaden samt befintlig terrassering, som har ett kulturhistoriskt värde, ska bevaras med skyddsbestämmelse.

Fyra tomter föreslås i detaljplanen, två tomter med fyra våningar och två tomter med högre bebyggelse, varav Vita Korset-tomten är en.

Föreslagen markanvändning

Den här beskrivningen ger stöd till plankartan som är det juridiska dokumentet.

Användning av allmänna platser

Gata

En central gata genom området planeras med en vändplan i väster. I området, Systergatan, planläggs även den befintliga vändplanen.



2019-08-13

Torg

Centralt i området planläggs ett torg norr och öster om den befintliga Vita Korset-byggnaden.

Gång

Ett gångstråk anläggs mellan den nya gatan och befintligt naturområde direkt väster om planområdet.

Park

Ett område direkt söder om Vita Korset-byggnaden ska bli en anlagd park.

Natur

Ett område mellan punkthus och privat villatomt är skogbevuxet med blandskog och kommer planläggas som natur.

Kommunen är ansvarig för allmänna platser.

Användning av kvartersmark

Huvudsyftet med området är att utveckla och förändra området till ett bostadsområde men för att området ska ha en möjlighet att kompletteras med vårdboende, samlingslokaler etc föreslås användningen även vara centrum och vård.

B Bostäder

Användningen bostäder innebär varaktigt boende, till exempel flerfamiljshus och trygghetsboende. Upplåtelseformen (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt) regleras inte i detaljplanen.

C Centrum

Med centrum avses verksamheter såsom service, kulturella ändamål, samlingslokaler, butiker, föreningslokaler, restaurang etc.

D Vård

Med användningen vård avses vård och boende såsom särskilt boende, gruppboende etc.

K Kontor (endast i Vita Korset-byggnaden)

Vanlig kontorsverksamhet ingår. Hotell och dylikt ingår inte.

P Parkering

Med parkering avses parkeringsplats i form av markparkering.

P₁ Underjordiskt parkeringsgarage

Med underjordiskt parkeringsgarage avses parkeringsplats i form av garage i suterräng.

2019-08-13

E Tekniska anläggningar

I användningen tekniska anläggningar ingår offentliga och privata anläggningar för till exempel el, vatten och avlopp etc. Syftet med området är att möjliggöra fördröjning av dagvatten innan det ansluts till kommunens nät.

Egenskapsbestämmelser

Skydd av kulturvärden, rivningsförbud, varsamhet för allmän plats

q-skydd 1 Terrasseringar ska bevaras

De befintliga terrasseringarna, i parkdelen söder om Vita Korset-byggnaden, med gångar och trappor ska bevaras.

Utformning av kvartersmark

e 1 Utnyttjandegrad

För större delen av området får området bebyggas med 50 procent av fastighetsarean (fotavtrycket på marken). För tomten där Hvita Korset-byggnaden ligger samt för tomten i nordväst, som medger ett punkthus, får 70 procent inom användningsområdet bebyggas.

Begränsningar i markens utnyttjande

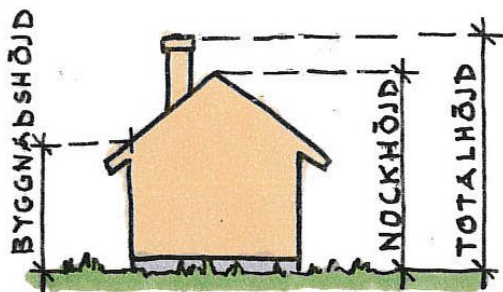
Prickmark = byggnader får inte uppföras (däremot parkeringsplatser).

Plusmark = komplementbyggnader.

Höjd på byggnader ◇

Byggnadshöjden varierar inom området. För den sydöstra och den sydvästra tomten är högsta tillåtna byggnadshöjd 15 meter (motsvarar 4 våningar). Den nordvästra tomten får bebyggas med ett högre hus med högsta nockhöjd 181,0 m över Älmhults nollplan (ungefär 8 våningar). Tomten för Vita Korset-byggnaden får bebyggas med ett hus på 20 meter totalhöjd. Totalhöjd är ett byggnadsverks hela höjd inklusive t.ex. skorstenar. Totalhöjden ska räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten.

Komplementbyggnader får uppföras till en höjd av 3,5 meter.





2019-08-13

Utförande

b₁ – Källare får inte finnas i den sydöstra delen, längs Ljungbyvägen, och den sydvästra delen av området på grund av översvämningsrisken.

b₂ – Marken får byggas under med planterbart bjälklag.

b₃ – Lägsta golvnivå för källare ska vara +146,2 meter över nollplan, alternativt lägre höjd med teknisk lösning som pumpning.

Utformning

f₁ – Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 m.

f₂ – Högsta antal våningar IV

f₃ – Plank får uppföras

f₄ – Max sockelvisning 0,7m

f₅ – Balkong får finnas

f₆ – Plank och stödmur högre än 60 cm får inte finnas

Skydd mot störningar

m₁ – För bostäder ska bullerskyddad uteplats ordnas så att 50dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.

Markens anordnande

n₁ – Marken ska utformas så att stödmur mellan Ljungbyvägen och närmsta husfasad inte bli högre än 60 cm.

Stängsel och utfart (anges med ringar på plankartan)

Längs med delar av Ljungbyvägen och Systergatan får inte utfart anordnas. Detta för att skapa en tydlig infart till området.

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata, torg, gång och park). Att kommunen är huvudman innebär att kommunen bygger ut och drifvar/sköter allmänna platser.

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

a₁ Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för balkonger förrän E.ON Energidistribution AB:s markkabel har flyttats.

u₁ Markreservat

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar såsom vatten, avlopp, el etc.

2019-08-13

u₂ Markreservat

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och fördröjningsmagasin. Utöver ovanstående ska området säkras för att fördröja dagvatten i underjordiskt magasin. Dagvatten från magasinet får inte infiltreras med anledning av att området är vattenskyddsområde (sekundärzon).

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning

För området kan en gemensamhetsanläggning anläggas och samfällighetsförening bildas för att lösa områdets parkeringsbehov. Samtliga fastigheter inom planområdet ska ha möjlighet att ingå i gemensamhetsanläggning.

Bebyggelse

Området kan bebyggas med i första hand bostäder i olika höjder. En del av området kan bebyggas med punkthus där högsta tillåtna nockhöjd är +181,0 m över Älmhults nollplan (motsvarar ungefär 8 våningar) och två områden med byggnader där högsta tillåtna byggnadshöjd är 15 meter (motsvarar 4 våningar). Tomten för Vita Korset-byggnaden får bebyggas med ett hus där totalhöjden får vara max 20 meter. Planen möjliggör att en del av Hvita Korset-byggnaden bevaras (huvudbyggnaden och tornet). Planen möjliggör även att hela byggnaden rivs.



Illustrationen visar på en möjlig utformning med två bostadshus längs med Ljungbyvägen (närmast i bild), en central del i området med Hvita Korset-byggnaden med torg och park, två bostadshus längst i väster samt ett högre hus i den nordvästra delen.

2019-08-13

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs med Ljungbyvägen finns en gång- och cykelväg. Det planeras en gång- och cykelväg längs med gatan in i området samt en gångväg mellan vändplanen och skogsområdet mot Norregårdsområdet i väster.

Kollektivtrafik

Det är cirka 900 meter till järnvägsstationen i Älmhult och 160 meter till busshållplats som trafikeras av "stadsbussen". Förändringar av lokaltrafiken kommer med största sannolikhet att ske i och med att Älmhult växer. En ny ringväg, Norra ringvägen, planeras/byggs och merparten av ny exploatering sker i den västra och nordvästra delen av Älmhult.

Biltrafik

En ny gata planeras in i området med en vändplan som ska ge plats för att renhållningsfordon ska kunna vända utan backrörelser. Gatan följer i stort sett den asfalterade väg som finns idag.

Parkering

Parkering ska ordnas inom området. Det finns även möjlighet att bygga parkeringsgarage under punkthus i nordvästra delen av planområdet. Gällande parkeringsnorm ska fungera som ett underlag vid bygglovsgivning. Parkeringsnormen kan reduceras om olika former av mobilitetsåtgärder vidtas. Det kan handla om att underlätta för cykeltrafik, tillhanda/underlätta för elcyklar, bilpool etc.

Grönstruktur

En mindre park och ett naturområde föreslås. Parken ska ingå i en helhet tillsammans med torget och gatan/vändplanen och det ska bli naturlig mötesplats och viktig nod i hela Vita Korset området.

Parken får inte ändra höjd eller på annat sätt förändras så att dess kulturhistoriska värde minskas.

I det befintliga parkområdet ska den naturmässiga karaktären utvecklas och kompletteras utan att göra alltför stora ingrepp. Det är viktigt att bevara terrasseringen och stödmurarna som finns på plats och har kulturhistoriskt värde. Det är också viktigt att ha kvar öppna gräsytor. Med rätt skötsel som exempelvis en försiktig gallring (röjning) för att gynna vissa träd (ek, bok) att växa större och samtidigt att undvika visa träd som lön, björk och vitpilen kan området få bra utsikt mot kyrka och hela staden.

Orienterat mot söder blir parken en solig och skyddad plats för vistelse.

Parken ska utformas så att goda kopplingar skapas mellan parken, torget och byggnaden.

Naturområdet mellan punkthuset och befintlig villatomt är skogbevuxet med blandskog och har stor höjdskillnad mot Systergatan (cirka 5 m). Naturmarken ska skötas i övrigt med inriktning mot rekreation och med tankar för att gynna kontinuitetsskog. Det är viktigt att bevara och utveckla gamla lövträd och skapa en känsla av ett välskött bestånd, genom röjning för att ljusa upp beståndet. Förekomsten av gran ska begränsas.

Grönstrukturen ska utformas utifrån bifogade gestaltnings principer.

Service, offentlig och kommersiell

Detaljplanen möjliggör för offentlig och kommersiell service.

2019-08-13

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (inklusive dagvatten) och all ny bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till detta. All anslutning av bebyggelse ska följa kommunens allmänna bestämmelser för brukande av den allmänna vatten och avloppsanläggningen (ABVA).

Dagvattenhantering

Det finns olika lösningar för att lösa dagvattenhanteringen. Förslaget är att fördröja dagvattnet i ett underjordiskt magasin i form av ett betongmagasin. Detta placeras under parkeringsytan. Eftersom detaljplanen ligger inom det utökade skyddsområdet för Älmekulla vattenskyddsområde, ska fördröjningsmagasinet vara tätt och det är lämpligt att anlägga en oljeavskiljare i anslutning till fördröjningsmagasinet.

Det kan krävas dispens från vattenskyddsföreskrifterna för Älmekulla vattenskyddsområde.

För att reducera behovet av dagvattenmagasin kan tak vara försedda med sedumtak.

System för dränering av husgrunder ska anläggas så att dämning mot husgrund inte kan ske när dagvattensystemets kapacitet överskrids. I de sydöstra och sydvästra delarna av området får inte källare byggas. Höjdsättning av färdigt golv måste anpassas så att tillräckligt skydd erhålls. Höjdsättning av färdigt golv hanteras i bygglovsprocessen.

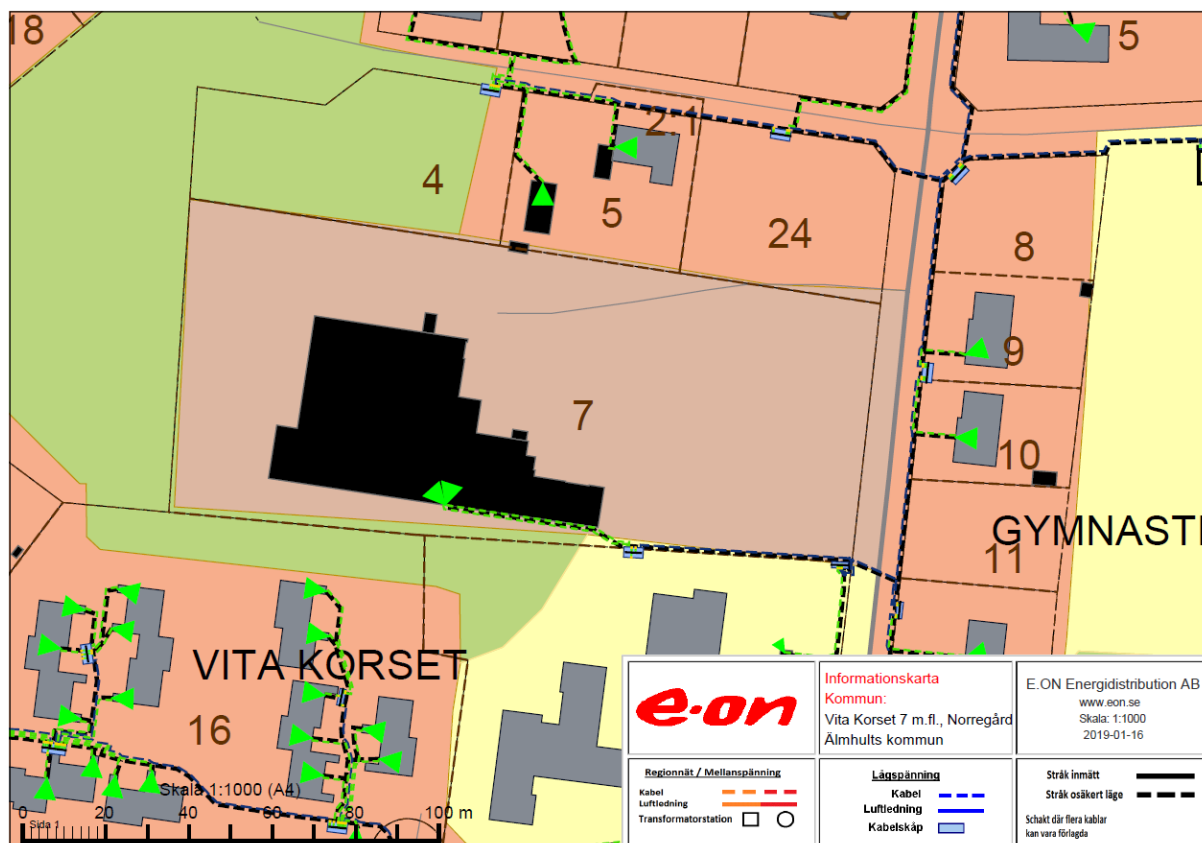
Avfallshantering

Avfallshantering ska möjliggöras inom området och hanteras i bygglovet.

2019-08-13

El

El finns utbyggt till området.



Inom planområdet har E.ON ett befintligt elnät som består av markförlagda lågspänningskablar samt kabelskåp, se bifogad karta. Kablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet och området kan anslutas till fjärrvärme.

Elektroniska kommunikationer

Fiber finns utbyggt i närområdet och området kan anslutas till fiber.

2019-08-13

Konsekvenser

Behovsbedömning

En del i planarbetet är att bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I så fall ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Ställningstagande

Utifrån detta kapitel, konsekvenser, och bifogad behovsbedömning anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Således kommer inte någon MKB att upprättas.

Platsen

Platsen är idag planlagd för industriändamål.

Konsekvenser för natur och vattenområden

Riksintressen och skyddade områden

Området omfattas inte av riksintressen eller andra områdesskydd.

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). 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 och för Älmhultsåsen.

Status och miljöproblem för sjön Möckeln		
	Status idag	Kvalitetskrav
Ekologisk	Måttlig	God 2021
Kemisk	Uppnår ej god	God 2021
Kemisk (exklusive kvicksilver)	God	God 2021

2019-08-13

Status och miljöproblem för Älmhultsåsen		
	Status idag	Kvalitetskrav
Kemisk status	God	God 2021
Kvantitativ status	God	God 2021

Bedömning

Kommunen är huvudman för vatten och avlopp inklusive dagvatten. Föroreningshalterna från gatorna och kvartersmarken är generellt låga. Dagvattnet kommer att fördröjas i underjordiskt dagvattenmagasin inom planområdet innan det leds vidare genom kommunens dagvattennät till sjön Möckeln.

På (större) parkeringsplatser kan krav på oljeavskiljare ställas. Kommunen bedömer mot bakgrund av det att miljökvalitetsnormerna för vatten inte motverkas och att det inte negativt påverkar dricksvattentäkten.

Kommunen har det övergripande ansvaret för dagvattenhanteringen i Älmhults tätort och kan vidta ytterligare åtgärder om det skulle behövas, såväl från befintliga områden som det nu planerade.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Hvita Korset-byggnaden är viktig ur kulturhistoriskt perspektiv främst när det gäller hur byggnaden har använts. Fram till 1940-talet var det en förlossningsklinik på platsen och därefter fram till 2000-talet har det varit textilindustri. IKEA:s grundare Ingvar Kamprad är född på Hvita Korset när det var en förlossningsklinik. Även byggnaden som sådan har en karakteristisk utformning och utgör ett landmärke som en av de högre byggnaderna i Älmhult. Platsen runtomkring Hvita Korset-byggnaden har utformats med hänsyn till byggnaden. Parken söder om byggnaden bevaras och ett torg planeras norr om byggnaden. Den lägre industribyggnaden samt tillbyggnaden av tegel planeras att rivas. Även den låga delen i öster, Svenslund, planeras att rivas. *Se särskild rapport om Julia Stéen, Smålands Kulturpark samt Hvita korset Antikvarisk förundersökning, Smålands Kulturpark.*

2019-08-13

Hälsa och säkerhet

Buller

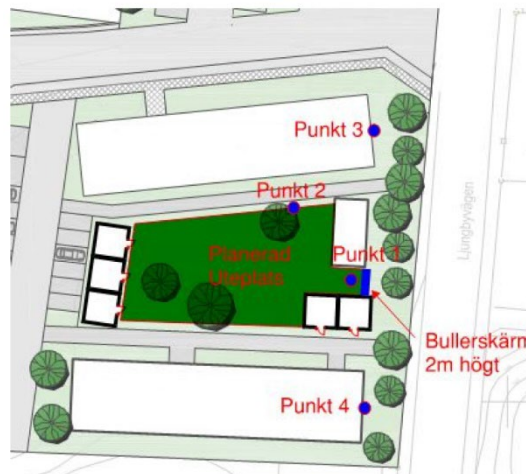
En bullerutredning har gjorts och fyra meter från tomtgränsen innehålls bullerriktvärdet på 60 dBA. Uteplatser ska utformas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider.

Tabellen nedan redovisar beräknade ljudnivåer från trafik i beräkningspunkten.

Beräkningspunkter för uteplats är 1,5 m över mark.

Beräkningspunkter för bostadshusen är plan 1, vilket är det våningsplan med högst nivå i resultatet.

Beräkningspunkt	Dygnsekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
BP 1 bakom bullerskärm	44 dBA	60 dBA
BP 2 närmst gångväg	42 dBA	69 dBA
BP 3	58 dBA	74 dBA
BP 4	59 dBA	75 dBA



Bostäder som anläggs enligt förslag uppfyller

därmed riktvärden vid fasad. Om uteplats anläggs måste en uteplats innehålla riktvärden.

Dessa innehålls på markerad yta med föreslagen tät skärm 2m hög mellan

komplementbyggnader sidan. På övriga uteplatser t.ex. balkonger behöver därmed riktvärden inte innehållas. *Se särskild rapport från ÅF.*

Farligt gods

Ljungbyvägen är ingen prioriterad väg för farligt godstransporter.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas ska genast kontakt tas med kommunens miljökontor.

Översvämningrisk

Dagvattenutredningen har tagit höjd för 20-årsregn och 100-årsregn.

Dagvattnet ska fördröjas i ett dagvattenmagasin inom planområdet, för att minska översvämningrisken inom och utanför planområdet.

Vattenskyddsområde

I samband med byggnation kommer vissa åtgärder, t.ex. schaktning, att behöva tillstånd från kommunens miljökontor. Det kommer inte vara möjligt att anlägga berg- eller jordvärme. Dagens markanvändning är industri och förslagen markanvändningen (bostäder med mera) får ses som en bättre användning av marken.

Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram. Den visar på hur skuggor fördelas vid vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd. Den visar att höghuset vid vår- och höstdagjämning ger några tomter viss skugga vid vissa tidpunkter. Efter den första skuggstudien och

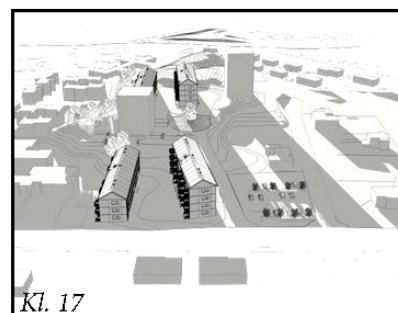
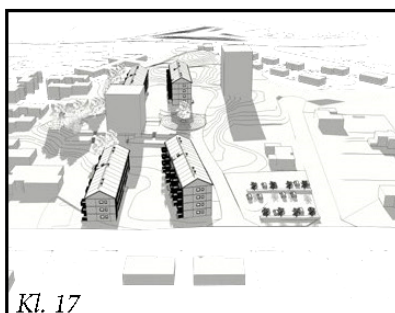
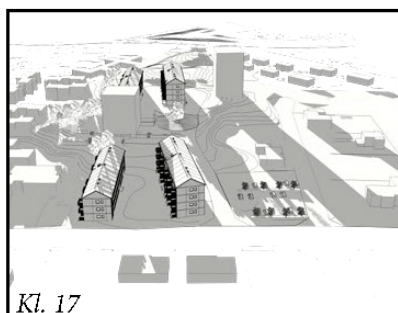
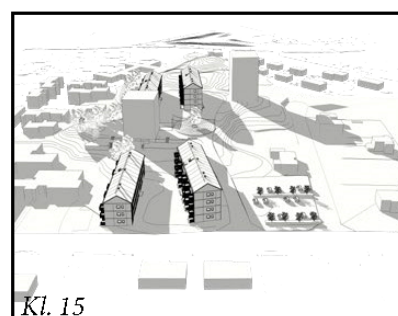
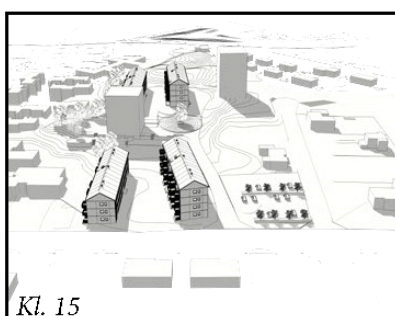
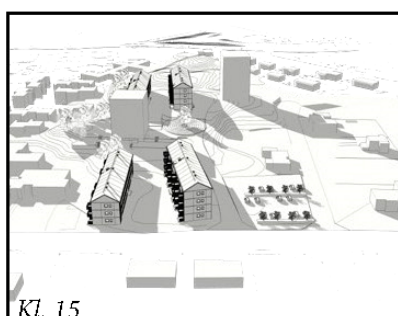
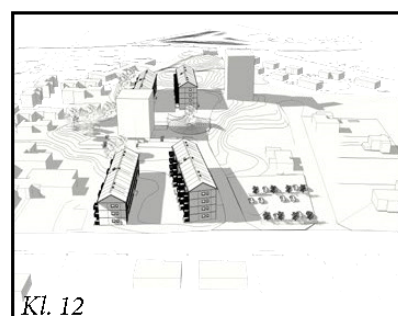
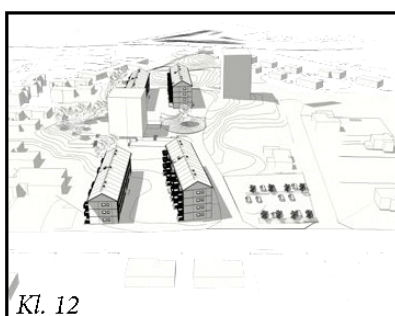
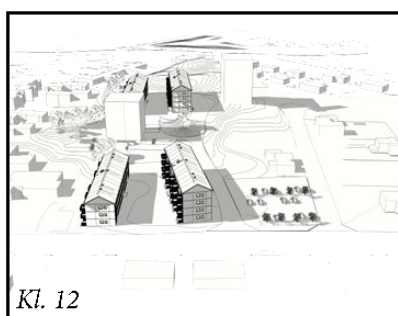
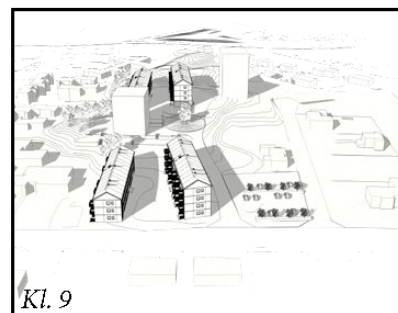
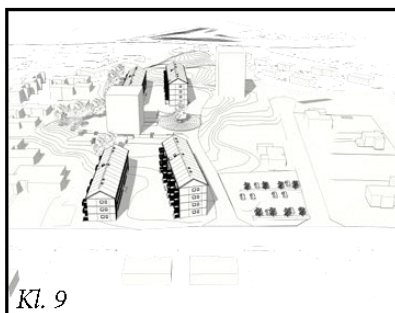
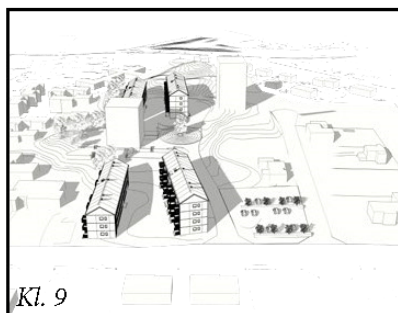
2019-08-13

Samrådsskedet har den tillåtna yta som får bebyggas med ett punkthus minskats. Detta medför att skuggpåverkan minskar i förhållande till första förslaget. I juni påverkas ingen av de omkringliggande fastigheterna av någon skuggbildning. I mars och september är skuggpåverkan begränsad till 2-3 timmar/dag.

Vårdagjämning 20/3

Sommarsolstånd 21/6

Höstdagjämning 23/9



2019-08-13

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kommer att medföra en väsentlig markförädling av marken från industri till bostäder med mera. En omvandling av ett industriområde till bostäder innebär att kommunen med förhållandevis begränsade investeringar kan utveckla området eftersom infrastruktur i form av gator (för bil, cykel och fotgängare), vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber redan finns utbyggt.

Sociala konsekvenser

Området utgörs idag av en nedlagd textilindustri (sömnad) och är planlagt som industriområde. Området ligger centralt i Älmhult och möjliggör en varierad bebyggelse med bostäder i form av flerfamiljshus där en av tomterna är avsedd för boende för äldre/seniorer. Vidare så kommer det att skapas en mötesplats för äldre/seniorer i området (i den befintliga Hvita Korset-byggnaden eller i en ny byggnad på samma plats). Almgården som är ett särskilt boende (inklusive) korttidsplatser ligger i direkt närhet. Tryggheten i området kommer att förbättras i och med att området förädlas till ett bostadsområde. I områdets direkta närhet finns ett naturområde. Förskola finns i områdets direkta närhet och befintliga och planerade F-6-skolor finns på cirka en kilometers avstånd. Det är cirka en kilometer till Älmhults centrum där även kommunikationer med omvärlden finns. En stadsbuss trafikerar med hållplats vid Almgården. Utvecklingen inom området kommer att förändra närmiljön för de som bor och verkar i området. Ett tillskott på drygt 100 bostäder är i linje med kommunens bostadsförsörjning då det finns en stor efterfrågan på bostäder och även bostäder för äldre/seniorer.

Fastighetskonsekvenser

Framtagandet av detaljplanen innebär att området kan delas in i flera tomter och bebyggas med i första hand bostäder.

Överväganden och motstående intressen

Detaljplanens genomförande kommer att medföra stora förändringar i närområdet.

Det innebär att lite högre bebyggelse kommer att prövas. Det innebär att vissa trädbevuxna delar kommer att få stå tillbaka till förmån för bostäder. Dessa områden utgörs idag av industrimark och är inte skyddade. En mindre del av grönområdet (i områdets västra del) tas i anspråk för bostäder samtidigt som ett ungefär lika stort område, parkområdet söder om Vita Korset-byggnaden, tillskapas. Det området är idag kvartersmark för vårdändamål.

En bostadstomt ligger i direkt anslutning till området och kring den fastigheten är det, efter samrådsskedet, planlagt naturmark, som inte får bebyggas, för att säkerställa skötsel och insynsskydd. Öster om tomten är parkeringsplats planlagd och möjlighet att uppföra ett plank skapas för att få insynsskydd mellan bostadstomt och parkering.

Vissa tomter kommer att få viss skuggning på grund av det högre huset, vid höst- och vårdagjämning. Ytan där det högre huset får byggas är begränsad. Fotavtrycket för punkthus har minskats efter samrådsskede. Detta innebär att skuggpåverkan blir något mindre. Nya bostadshus, där ett av husen kan vara ett åttavåningshus, kommer att innebära ökad insyn.

2019-08-13

Vita Korset-byggnaden är en viktig byggnad ur många aspekter för Älmhult. Byggnaden föreslås inte få något skydd, vare sig skydds- eller varsamhetsbestämmelser. Hvita Korset-byggnadens huvuddel samt tornet, eller en ny byggnad på samma plats, blir ett centrum i området med platsbildning och park.

Förändringen av området ska ställas i relation till att Älmhult har en stor befolkningstillväxt med cirka två procent befolkningstillväxt varje år. Det innebär att trycket på bostäder är stort. Förtätning är en förutsättning för att kommunen ska kunna planera och bygga i den takt som behovet kräver eftersom kommunen måste nyttja redan befintlig infrastruktur och därmed redan nedlagda investeringar. Miljöplanen för Älmhult har som mål att fler ska välja andra färdmedel än bilen och områdets centrala läge gynnar detta mål.

2019-08-13

Beskrivning av genomförandet

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Samråd	4 kvartalet 2018 – 1 kvartalet 2019
Granskning	2 kvartalet 2019
Antagande	3 kvartalet 2019
Lagakraft	3 kvartalet 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygg i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras under genomförandetiden om fastighetsägaren motsätter sig detta.

Markägförhållanden

Vita Korset 4, 7 och 24 ägs av Vita Korset AB (kommunägt bolag). Dessa fastigheter ska överföras till kommunen.

Vita Korset 22 ägs av kommunen.

Vita Korset 16 ägs av Älmhultsbostäder AB.

Majtorp 1:1 ägs av kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, såsom gator, gång, torg, park och naturområden.

Ansvarsfördelning

Kommunen	Upprätta detaljplan. Ansöka och bekosta fastighetsbildning. Ansvara för iordningsställande samt drift och underhåll av allmän platsmark (gata, torg, park, natur och gång). Utbyggnad av vatten och avlopp samt dagvattenmagasin. Rivning av delar av befintligt byggnadskomplex. Teckna markanvisningsavtal. Ansöka om servitut eller ledningsrätt. Flytt av E.ON:s ledningar.
Exploatören	Byggnation inom kvartersmark (inkl bygglov). Ev ingå i gemensamhetsanläggning för parkering.
E.on	Utbyggnad av elnätet på begäran av kommunen eller exploatören.
Elmnet	Utbyggnad av fiber på begäran av kommunen eller exploatören.
Adven	Utbyggnad fjärrvärmenätet på begäran av kommunen eller exploatören.

2019-08-13

Avtal bl.a. exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal upprättas eftersom kommunen är markägare. Däremot tecknas markanvisningsavtal med de företag som har som avsikt att bygga inom området.

Markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll är:

- Markpriset
- Gatukostnadsersättning
- Handpenning
- Kostnad markanvisningsavtal
- %-andel i gemensamhetsanläggning.
- Reglering och fördelning av lantmäteriets förrättningskostnad.
- Medgivande om maximalt utnyttjande av exploateringsgraden och garanti för byggnadsåtagande.
- Förutsättningar markförhållanden.

Fastighetsfrågor

Inom planområdet krävs fastighetsbildning för att genomföra planens syfte. Allmän platsmark i detaljplan ska regleras till en angränsande kommunägd fastighet som också har allmän platsmark som ändamål. Fyra nya fastigheter för bostadsändamål ska bildas. Där planen så medger ska det bildas servitut eller ledningsrätt för ledningar och dagvattenmagasin. För parkering, som ska nyttjas av flera bostadsfastigheter, finns det möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning i samråd med blivande byggherre.

Fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelningsbestämmelser.

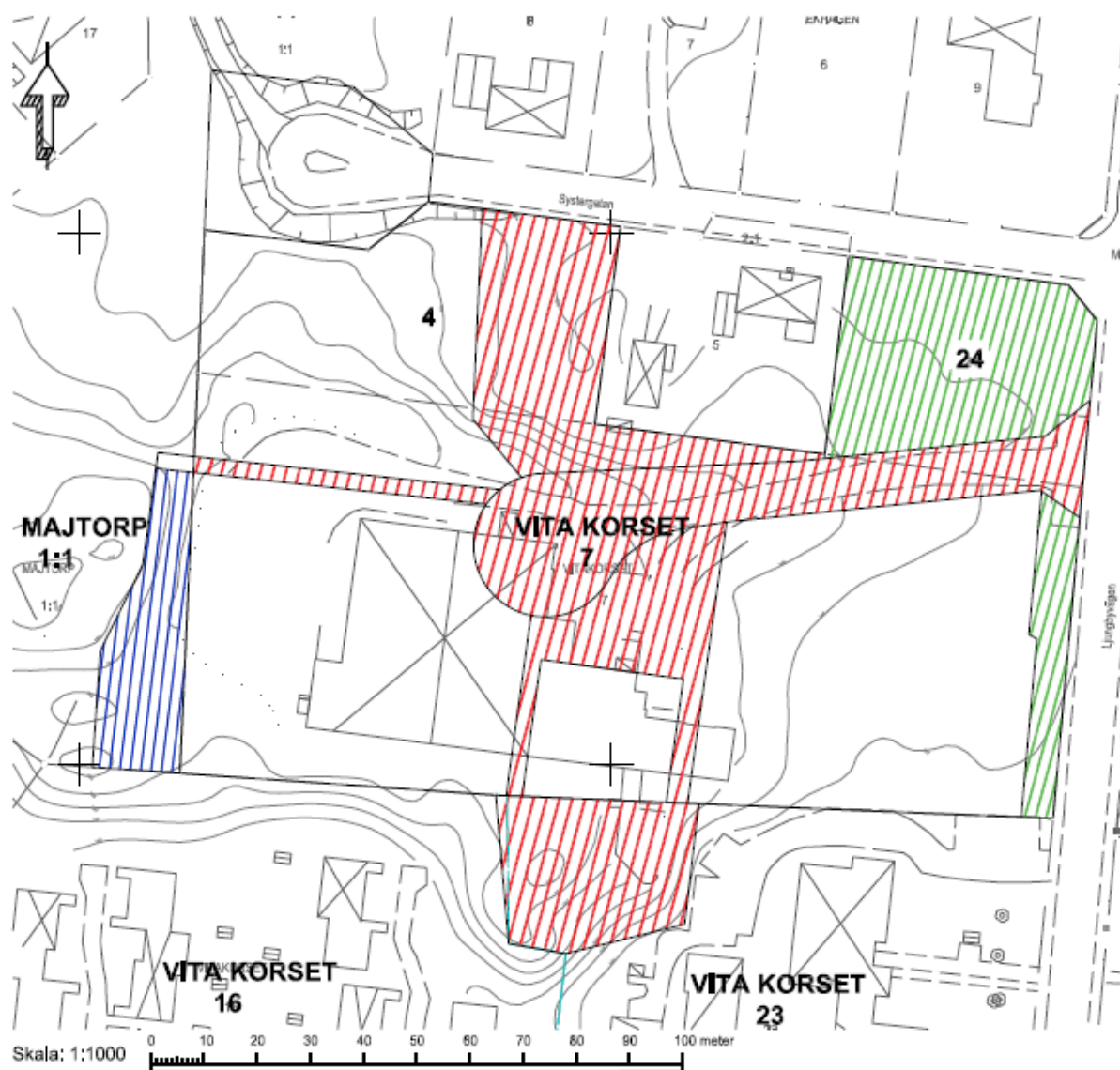
Nedan redovisas alla fastigheter som ingår i fastighetsförteckningen (inom och utanför planområdet). Redovisningen syftar till att klargöra de frågor som är relaterade till att kunna genomföra detaljplanen, det vill säga att exploatera området. I redovisningen preciseras vanligtvis inte huruvida fastighetsbildningen tillkommer genom nybildning (genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning) eller ombildning (fastighetsreglering) av fastigheterna. Detta arbete vidtar vid lantmåteriförrättningen i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<i>Inom plan-området</i>			
Vita Korset 4, 7 och 24	- Ansöka om förrättning om fastighetsbildning, ledningsrätt och/eller servitut. - Ansöka om förrättning för bildande för	- Fastighetsbildning (nya fastigheter utifrån detaljplanen) - Överföring till kommunägd fastighet. - Bildande av gemensamhetsanläggning för parkering.	- Utbyggnad av gata, torg, gång, park, natur, vatten, avlopp, dagvattenanläggning

2019-08-13

	gemensamhetsanläggning. - Utbyggnad av gata, torg, gång, park, natur, vatten, avlopp, dagvattenanläggning. - Intäkter vid försäljning av tomter.	- Ledningsrätt eller servitut för dagvattenmagasin, ledningar och gång- och cykel.	
Majtorp 1:1		- Överföra del av Majtorp 1:1 till Vita Korset 7 (eller den fastighet som bildas vid förrättningen).	
Vita Korset 16		- Del av Vita Korset 16 överförs till allmän platsmark.	
Vita Korset 23		- Del av Vita Korset 23 överförs till allmän platsmark.	
<i>Utanför planområdet</i>			
Fastighet EKHAGEN 6 EKHAGEN 7 EKHAGEN 8 EKHAGEN 9 GYMNASTEN 10 GYMNASTEN 11 GYMNASTEN 12 GYMNASTEN 8 GYMNASTEN 9 HOPPAREN 5 MAJTORP 2:1 VITA KORSET 14 ÄLMHULT VITA KORSET 16 VITA KORSET 23 VITA KORSET 5 ÄLGEN 17 ÄLGEN 18 ÄLGEN 19 ÄLGEN 20 ÄLGEN 21 ÄLGEN 22	Berörs inte	Berörs inte	Berörs inte

2019-08-13



 Markreservat för allmännyttiga ändamål (ledningar, dagvattenmagasin och gång- och cykelväg)

 Kvartersmark som överförs till allmän platsmark (del av Vita Korset 7, 22, 16, 24)

 Allmän platsmark som överförs till quartersmark (Majtorp 1:1)

Ekonomiska frågor

Planeekonomi, inlösen och ersättning m.m.

Detaljplanen bekostas av den tekniska förvaltningen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Intäkter till kommunen som planen genererar är vid försäljning av tomtmark samt för

2019-08-13

anläggningsavgifter för vatten och avlopp (inklusive dagvatten). När bygglov beviljas betalas en taxeavgift.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar, dokumentation och kontroll m.m.

Räddningstjänstens insatstid till området överstiger 10 minuter varför utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten. Området ska vara försett med brandpostnät enligt VAV P 76. I sammanhanget skall särskilt beaktas de krav som stigarledningar ställer på brandpostnätet. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygganmälan. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 m. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Medverkande

I arbetet med detaljplanen har deltagare från olika sakområden inom kommunen deltagit; bygg, miljö, VA, exploatering, lantmäteri och gata.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Robertsson
Planeringschef

Oleksandra Polupan
Planarkitekt

Karin Wennberg
Planarkitekt

***Antagen av Kommunstyrelsen 2019-08-13, § 151
LAGA KRAFT 2020-09-11***



Behovsbedömning

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

Behovsbedömning Detaljplan för Vita Korset 7 m.fl.	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård	X					
Rörligt friluftsliv	X					
Kulturmiljövård	X					
Kommunikationer	X					
Naturvårdsintressen						
Naturresevat	X					
Natura 2000	X					
Biotopskydd	X					
Natur						
Kronobergs natur	X					
Ängs- och hagmarksinv.	X					
Våtmarksinventering	X					
Sumpskogsinventering	X					
Nyckelbiotopsinventering	X					
Växt- och djurliv			X			
Strandskydd	X					
Påverkan på vatten						
Grundvatten		X				
Ytvatten			X			
Dricksvattentäkt			X			
Dagvatten			X			
Kulturmiljö och landskapsbild						
Fornminnen		X				
Kulturmiljöprogram		X				
Kulturhistorisk miljö			X			
Landskapsbild				X		
Hälsa						
Buller			X			
Föroreningar luft, mark, vatten	X					
Lukt	X					
Radon	X					
Strålning	X					

