



Detaljplan för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund,
Älmhult, Älmhults kommun

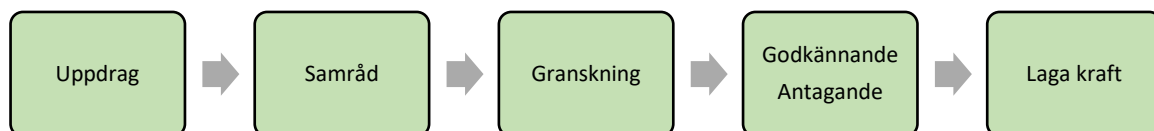
PLANBESKRIVNING



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 del av Äskya 1:27 m.fl. Furulund har handlagts med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).



Politiska beslut

Följande politiska beslut har fattats gällande *detaljplanen för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund*:

- Kommunstyrelsen gav 2016-11-08 § 201 miljö- och byggnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för det aktuella området. Miljö- och byggnämnden gav 2016-12-12 § 91 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för det aktuella området.
- 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).
- Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-27 § 237 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd enligt 5 kap 11 § PBL.
- Kommunstyrelsen beslutade 2022-04-05 § 73 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att skicka ut detaljplaneförslaget på granskning enligt 5 kap 11 § PBL.
- Kommunstyrelsen godkände 2022-06-14 § 110 detaljplan för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund, Älmhult, Älmhults kommun, Älmhult, Älmhults kommun och skickade detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande, enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen.
- Kommunfullmäktige beslutade 2022-06-20 § 116 att anta detaljplan för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund, Älmhult, Älmhults kommun, Älmhult, Älmhults kommun enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen.

INNEHÅLL

INLEDNING	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
PLANFÖRSLAG	28
KONSEKVENSER	61
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	69

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planillustration
- Planbeskrivning inkl. undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram

Utredningar

- *Bullerutredning*, Efterklang, 2022-03-07
- *Dagvattenutredning*, Vatten och Samhällsteknik AB, 2022-02-23
- *Trafikalstring Furulund*, Sweco, 2021-01-28
- *Trafikalstring Tilläggs-PM DP Furulund*, Sweco 2021-08-25
- *Trygghetsprogram Furulund*. Tryggare Sverige, 2021-01-15
- *Översiktlig geoteknisk utredning, Furulund*, SWECO, 2020-10-09
- *Magnetsfältberäkning*, E.ON. Energidistribution AB
- *Arkeologisk utredning*, Sune Jönsson, 2019
- *Konsekvensutredning Åskya avfallsanläggning*, Vatten och Samhällsteknik AB, 2018-12-17
- *Fysisk planering intill transportled för farligt gods i Älmhult*, Sweco 2018-06-19
- *Översiktlig geoteknisk undersökning av Åskya 1:27*, Tyrens, 2017-08-15
- *Haganäs Natur- och kulturmiljövärdesinventering*, Bovin, 2009
- *Geoteknisk utredning Haganäsområdet*, Bååth AB, 1983

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas med syfte att skapa möjlighet för Älmhults tätort att genom en blandad bebyggelse expandera åt öster.

För att möta det behov av nya bostäder som finns i Älmhult planläggs för nya bostäder inom området. Bostadsbebyggelse planeras på båda sidor om Handelsvägen, en gata som ska omformas och ges en mer stadsmässig karaktär. Gatan kommer att bibehålla nuvarande sträckning och höjdläge, men smalnas av. Längs gatans västra sida anläggs en gång- och cykelväg. Detaljplanen utformas på ett sådant sätt att olika typer av bostäder kan byggas på platsen, både flerbostadshus, grupp-, och villabebyggelse i varierande volymer och höjder. Generellt planeras för en något högre bebyggelse utmed Handelsvägen och något lägre volymer på både östra och västra sidan, innanför bebyggelsen direkt utmed Handelsvägen. Vid utbyggnad av ett stort antal bostäder ökar behovet av förskoleplatser och därför planläggs för en ny förskola inom planområdet. Detaljplanen ger också möjlighet för olika typer av centrumfunktioner att etablera sig i området.

Vidare syftar planen till att möjliggöra etablering av verksamheter i ett läge nära goda kommunikationer och i skyltläge utmed väg 23. För att göra planen flexibel och för att möjliggöra flera olika typer av verksamheter i dessa lägen planläggs ytorna närmast väg 23 för både verksamheter, handel och kontor.

I Furulund vävs naturen in i den byggda miljön och gröna platser och stråk planeras i området. Dagvatten i området ska tas om hand lokalt och användas som en resurs för att skapa attraktiva miljöer för både människor och djur.

Den nya stadsdelen Furulund skapar tillsammans med Älmhults Handelsplats, Älmhults entré från öster.

Planområdets läge, avgränsning och markägförhållande

Planområdet ligger i östra delen av Älmhults tätort och är cirka 40 hektar stort. I norr begränsas området av Danska vägen, i söder Älmhults handelsplats, i väster Äskya avfallsanläggnings lakvattendammar och i öster väg 23. Genom planområdet löper Handelsvägen i nord-sydlig riktning.

Större delen av marken inom planområdet tillhör fastigheten Äskya 1:27 som ägs av Älmhults kommun. Inom planområdet berörs fyra fastigheter med privata ägare. Mellan Handelsvägen och väg 23 ligger två privatägda fastigheter, Äskya 1:20 och Äskya 1:31. båda bebyggda med bostadshus. Delar av den gatumark som planeras direkt norr om handelsplatsen tillhör fastigheten Köpmannen 2 som idag ägs av Ingka Centres Älmhult AB. Marken norr om Danska vägen, och som berörs vid anläggande av den nya cirkulationsplatsen, tillhör fastigheten Äskya 3:1 och ägs av en privatperson.



Bild 1. Översiktsbild av planområdet, den streckade linjen visar planområdets ungefärliga avgränsning.

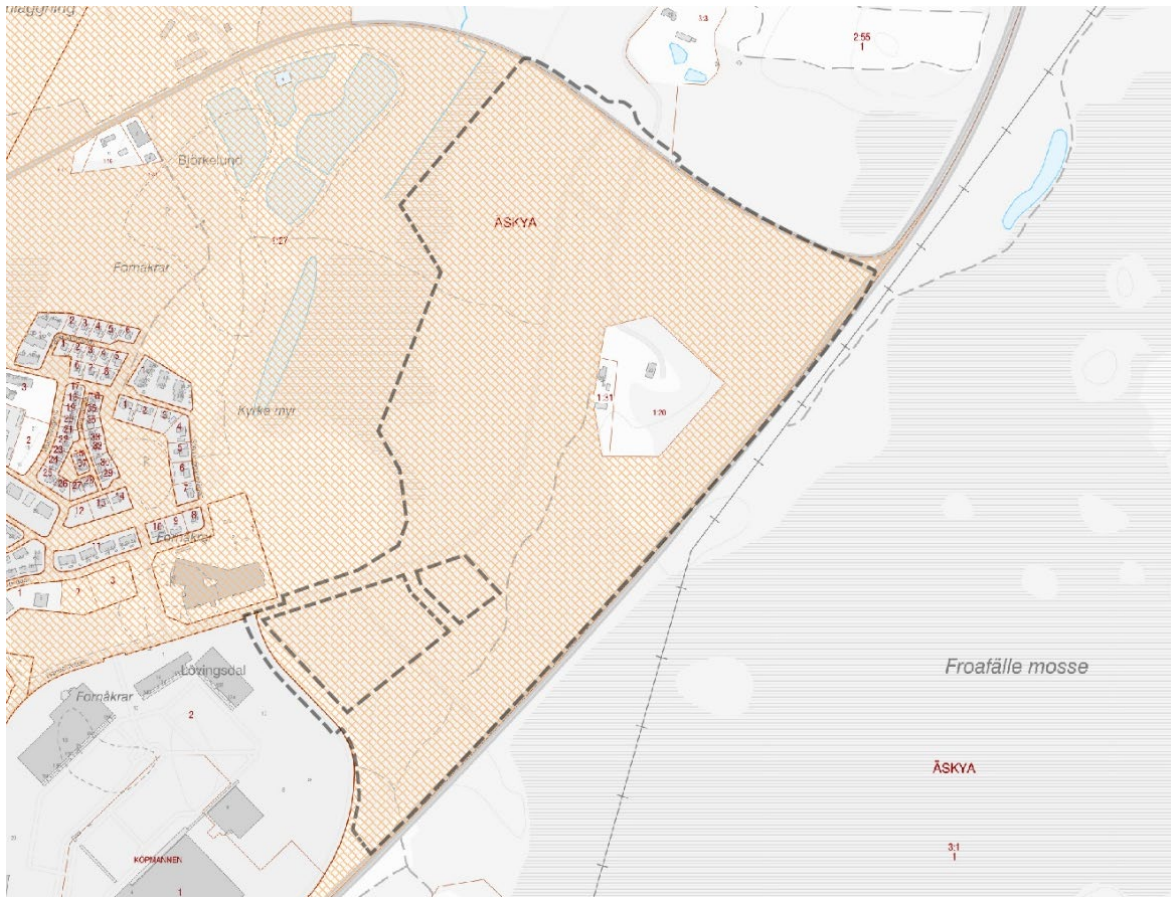


Bild 2. Markägoförhållanden. Den orange markerade ytan ägs idag av Älmhults kommun. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med grå, streckad linje.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Direkt öster om planområdet ligger riksväg 23 som är riksintresse för kommunikationer.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad som lämpligt område för blandad bebyggelse i översiktsplanen för Älmhults kommun antagen av kommunfullmäktige den 26 september 2016. Inom blandad bebyggelse beskrivs i översiktsplanen att användningar så som bostäder, handel, kontor, skolor, vårdcentral, idrottshallar, trafik- och parkeringsytor, parker och mindre fritidsanläggningar ingår. Det ställningstagandet bekräftas i den fördjupade översiktsplanen för Älmhults småstad som var ute på samråd under sommaren 2019. I samrådsförslaget är området Furulund utpekad som utbyggnadsområde innehållande en blandning av flerbostadshus, villa- och gruppbebyggelse med grönska som smyger sig in mellan bebyggelsen. Dagvattenhanteringen i området är lyft som viktig i samband med exploatering av platsen, med fördel kan öppna dammar ordnas för att ge ett robust dagvattensystem men också för att ge rekreativa värden till området. Då den fördjupade översiktsplanen inte är antagen så den kan endast tolkas som arbetsmaterial som visar kommunens nuvarande viljeriktning och övergripande planer.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget överensstämma med den översiktliga planeringens riktlinjer och intentioner för utveckling av området.



Bild 3. Utdrag ur översiktsplanen för Älmhults kommun, antagen 2016. Planområdets placering är inringad med vitstreckad linje.

Strategi för Bostads- och lokalförsörjningen i Älmhults kommun till år 2035

Den 26 september 2016 antogs strategin för bostads- och lokalförsörjningen i Älmhults kommun till år 2035. Strategin omfattar mål och riktlinjer för hur kommunen på olika sätt ska jobba med bostads- och lokalförsörjning.

I strategin anges bland annat att kommunen ska ha planberedskap för 500 bostadsenheter samt att minst hundra bostadsenheter med olika upplåtelseformer ska byggas varje år. Vidare anges att kommunen ska verka för att det i hela kommunen tillskapas ett brett utbud av nya bostäder i attraktiva boendemiljöer med olika upplåtelseform. Detaljplanen för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund är ett led i arbetet med att skapa planberedskap. Planen utformas så att det finns möjlighet att bygga olika typer utav bostäder inom området.

Planprogram för Haganäsområdet

I samband med framtagandet av detaljplanen för Älmhults handelsplats gjordes ett planprogram för hela Haganäsområdet. Planprogrammet var på samråd mellan den 26 mars och 23 april 2010.

I planprogrammet pekas områdena utmed väg 23 och Danska vägen ut som lämpliga platser för etablering av handel, kontor och service (markerat i lila i bild 4). Runt lakvattendammarna pekas område för bostäder ut (markerat i gult i bild 4). I planprogrammet anges att grönskan är viktig vid planerandet av ny bebyggelse samt att dagvatten i området ska tas om hand lokalt och användas som en resurs för att skapa attraktiva miljöer för både människor och djur. Vidare anges att bebyggelsen gärna får vara tät och låg för att ge förutsättningar för ett mer varierat bostadsbestånd i östra Älmhult som i dagsläget består av en stor andel hyresrätter. Ambitionen i planprogrammet är att den nya stadsdelen genom ett hållbart stadsbyggande ska bidra till en hållbar utveckling.

I planprogramsförslaget lyfts några viktiga planeringsförutsättningar att ta hänsyn till vid planering och byggande i området; buller från omkringliggande vägar, markförhållanden samt Äskya avfallsanläggning och dess lakvattendammar.



Bild 4. Utdrag ur planprogrammet för Haganäsområdet, framtaget 2010.

Gällande detaljplaner

Planområdet är till största del ej planlagt sedan tidigare. Planområdet omfattar dock tidigare planlagd mark på ytor i söder och i norr.

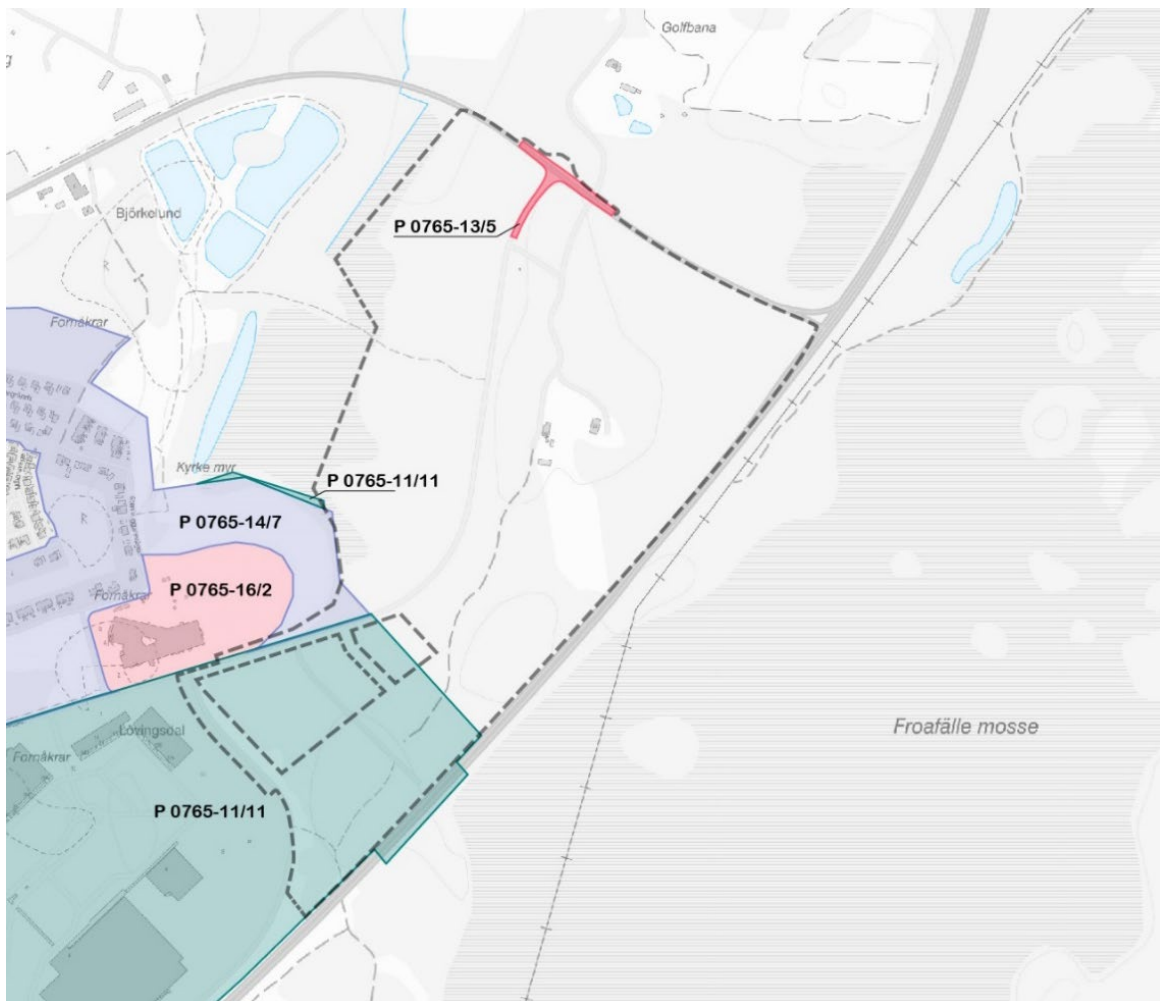


Bild 5. Visar nu gällande detaljplaner i och i anslutning till planområdet. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med grå, streckad linje.

Inom planområdet gäller idag följande detaljplaner:

- *Detaljplan för anslutning Handelsvägen-Danska vägen, DP P0765-13/5*
Detaljplanen togs fram för att kunna ordna en säker anslutning mellan Handelsvägen och Danska vägen med på- och avkörningsfil på Danska vägen. Handelsvägen planlades som "lokalgata" med utfartsförbud längs hela den planlagda sträckan. Danska vägen planlades som "genomfart". Detaljplanen antogs 2012-12-17 med en genomförandetid på fem år.
Denna detaljplan slutar att gälla i sin helhet när detaljplanen för Äskya 1:27 m.fl., Furulund vinner laga kraft.



Bild 6. Utdrag ur DP för anslutning Handelsvägen-Danska vägen.

- *Detaljplan för Handelsområde Haganäs, DP P0765-11/11*
Detaljplanen togs fram för att möjliggöra uppförande av ett nytt Ikea-varuhus i Älmhult på en plats där det också skulle finnas möjlighet att etablera ytterligare kontors- och handelslokaler. Föreliggande detaljplan omfattar dels ett område planlagt för kontor- och handelsändamål. Närmast väg 23 planlades för ett skyddsområde samt tillfällig infart från riksvägen. Handelsvägen planlades som "lokalgata". Detaljplanen antogs 2011-06-27 med en genomförandetid på fem år.



Bild 7. Utdrag ur DP för Handelsområdet Haganäs.

- *Detaljplan för Haganäs bostadsområde, DP P0765-14/7*
Detaljplanen togs fram för att skapa möjlighet till byggnation av ett nytt bostadsområde. Detaljplanen antogs 2014-02-24 med en genomförandetid på tio år.

Föreliggande detaljplan omfattar område planlagt som NATUR i DP för Haganäs bostadsområde. Antagandet av föreliggande detaljplan innebär att del av DP för Haganäs bostadsområde ändras före genomförandetidens utgång. Området som omfattas av ändring tillhör fastighet Åskya 1:27 och ägs av Älmhults kommun. Ingen annan fastighet ligger i direkt anslutning och bedöms beröras av ändringen. I plan- och bygglagen anges att om ingen av de berörda fastighetsägarna motsätter sig det är det möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång. Då det endast är mark ägd av Älmhults kommunen som påverkas av ändringen bedöms ändringen vara möjlig.



Bild 8. Utdrag ur DP för Haganäs bostadsområde.

- *Detaljplan för kv. Tärpan i Haganäs bostadsområde, DP P0765-16/2*
Detaljplanen anger användningen "skola och besöksanläggning för kultur- och idrottsändamål" och möjliggjorde ett större skolområde jämfört med tidigare plan. Detaljplanen antogs 2016-01-18 med en genomförandetid på tio år.

Föreliggande detaljplan omfattar område planlagt med användning "skola och besöksanläggning för kultur- och idrottsändamål" i detaljplanen för kv. Tärpan. Antagandet av föreliggande detaljplan innebär att del av DP för Haganäs bostadsområde ändras före genomförandetidens utgång. Det är område som i detaljplanen för kv. Tärpan är planlagt med egenskapsbestämmelse korsmark, prickmark, väll och u-område som berörs av denna plan. Antagandet av föreliggande detaljplan innebär att tidigare planlagd kvartersmark blir allmän platsmark. Marken som berörs tillhör idag fastighet Åskya 1:27 och ägs av Älmhults kommun. Intill området ligger fastigheten Tärpan 1 som också ägs av Älmhults kommun, i övrigt

finns ingen annan fastighet i direkt anslutning och bedöms beröras av ändringen. I plan- och bygglagen anges att om ingen av de berörda fastighetsägarna motsätter sig det är det möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång. Då det endast är mark ägd av Älmhults kommunen som påverkas av ändringen bedöms ändringen vara möjlig.



Bild 9. Utdrag ur DP för kvarteret Täppan.

Planområdet

Platsens läge och sammanhang

Planområdet ligger i östra Älmhult och är idag till största delen obebyggt. Området har ett tätortsnära läge, drygt 2 kilometer från Älmhults centrum och tågstation. Direkt söder om planområdet ligger Älmhults handelsplats med bland annat mataffärer, restauranger och butiker. Närmaste grundskola (F-6) är Gemöskolan och närmaste högstadieskola (ÅK 7–9) är Linneskolan, båda ligger cirka 2,5 km från planområdet. Haganässkolan (gymnasieskola) och Internationella skolan (engelskspråkig) ligger strax söder om planområdet, båda placerade utmed Handelsvägen.

Furulund ligger nära flera rekreationsområden. Norr om Danska vägen finns Älmhults golfbana och söder om Älmhults handelsplats ligger Haganäsparken. Västerut från planområdet sett ligger Vattenriket som är ett grönområde med promenadslingor som ligger i anslutning till Hagabo. Fotbollsplaner, simhall med mera finns i anslutning till Haganässkolan.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation (natur, topografi, landskapsbild)

Planområdet utgörs till största delen av obebyggd skogs- och mossmark. Området är relativt flackt med partier av mer kuperad karaktär. Områdets generella lutning är mot väst – nordväst och höjdskillnaderna i området varierar mellan cirka +146 och +157 meter.

I anslutning till de två privatägda villorna inom planområdet finns ytor som tidigare nyttjats för jordbruk. Ytan är cirka 9000 kvm stor och ligger idag på både privatägd mark och på kommunalt ägd mark. Ytan är idag till stora delar öppen även om den inte brukas årligen. På den norra delen av jordbruksmarken som ligger närmst bostadshusen har träd och sly börjat växa till sig. Läs mer om planförslagets påverkan på jordbruksmarken under avsnittet *konsekvenser*.

Invid de båda befintliga bostadshusen finns flera stenmurar. En av dessa löper något söderut, utmed vad som tidigare brukats som jordbruksmark. Området kring murarna är emellertid idag igenvuxet. Den del av stenmuren som löper utmed jordbruksmarken är biotopskyddad. Länsstyrelsen fattade den 14 juli 2021 beslut om dispens för att vid genomförande av detaljplanen ta bort stenmuren (ärendenummer 521-800-2021).



Bild 10 och 11. Bilder över de stenmurar som ligger söder om befintliga bostadshus.



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15

Bild 12 - 15. Bilder från planområdet. Skogbevuxen mark, småkullig. Jordbruksmark. Små vattendrag.

I anslutning till planområdet finns två större torvområden klassade som sumpskogsområden (se bild 16). Öster om väg 23 ligger Froafälle mosse och i den västra delen av planområdet ligger Kyrke myr. De två mossarna är sammanlänkade genom mindre vattendrag och vatten från Froafälle mosse leds till Kyrke myr.

Väster om planområdet ligger lakvattendammar tillhörande Äskya avfallsanläggning.

Direkt söder om planområde, norr om Handelsvägen, ligger en anlagd kulle. Kullen är cirka 10 - 12 meter hög. Kullen används delvis som skolgård men är också tänkt att fungera som pulkabacke. Vatten från kullen avvattas till omkringliggande mark, därför är området direkt öster och norr om den anlagda kullen mycket blöt.

En översiktlig inventering av natur- och kulturmiljövärden genomfördes i Haganäsområdet 2009 (Karin Bovin 091201). I inventeringen konstateras att det inte finns några större naturvärden inom planområdet men att det i området nära Kyrke myr kan komma att utvecklas framtida värden.

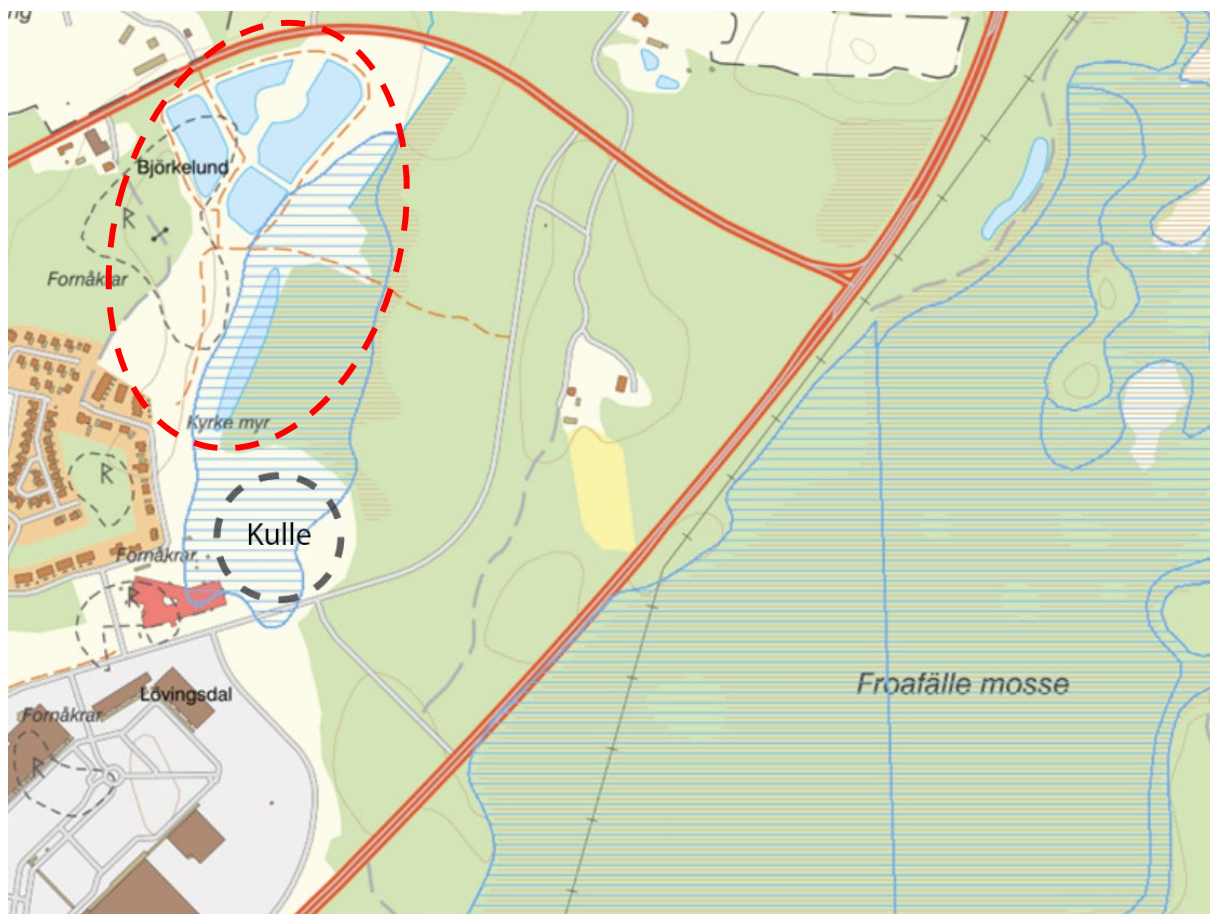


Bild 16. Lantmäteriets topografiska karta. Froafälle mosse i öster och Kyrke myr i väster, området som är blå-markerat är utpekad sumpskogsområde. Vattenytorna som är markerade med röd, streckad linje är delar av det reningssystem som finns för lakvatten från Äskya avfallsanläggning. Den anlagda kullens placering, norr om Handelsvägen, finns markerad med grå, streckad cirkel.



Bild 17. Vy över reningsanläggningens översilningsyta, sett från söder.



Bild 18. Vy över Äskya avfallsanläggnings lakvattendammar, sett från söder.

Geotekniska förhållanden

Tre översiktliga geotekniska utredningar har genomförts inom planområdet (*Ingenjörsfirman Bååth AB* 1983-12-12, *Tyréns* 2017-08-15, *SWECO* 2020-10-09). Marken i området utgörs översiktligt av en moränrygg mellan två större torvområden. Öster om väg 23 ligger Froafälle mosse och i den västra delen av planområdet ligger Kyrke myr. Kring korsningen mellan väg 23 och Danska vägen finns ett markområde bestående av isälvsediment (se bild 19).

Moränjorden inom området består främst av storleken sand, men förekomst av mindre kornstorleken silt har också hittats. Större block förekommer inom hela planområdet. Översta 1-3 dm av jordlagret utgörs av mulldjord.

Grundvattennivån ligger högt eller mycket högt i området. Grundvattnet ligger på många ställen knappt en meter under marknivå. I mossmark kan grundvattennivån antas ligga i markytan.

Berggrunden i området består av gnejs med inslag av diabas.

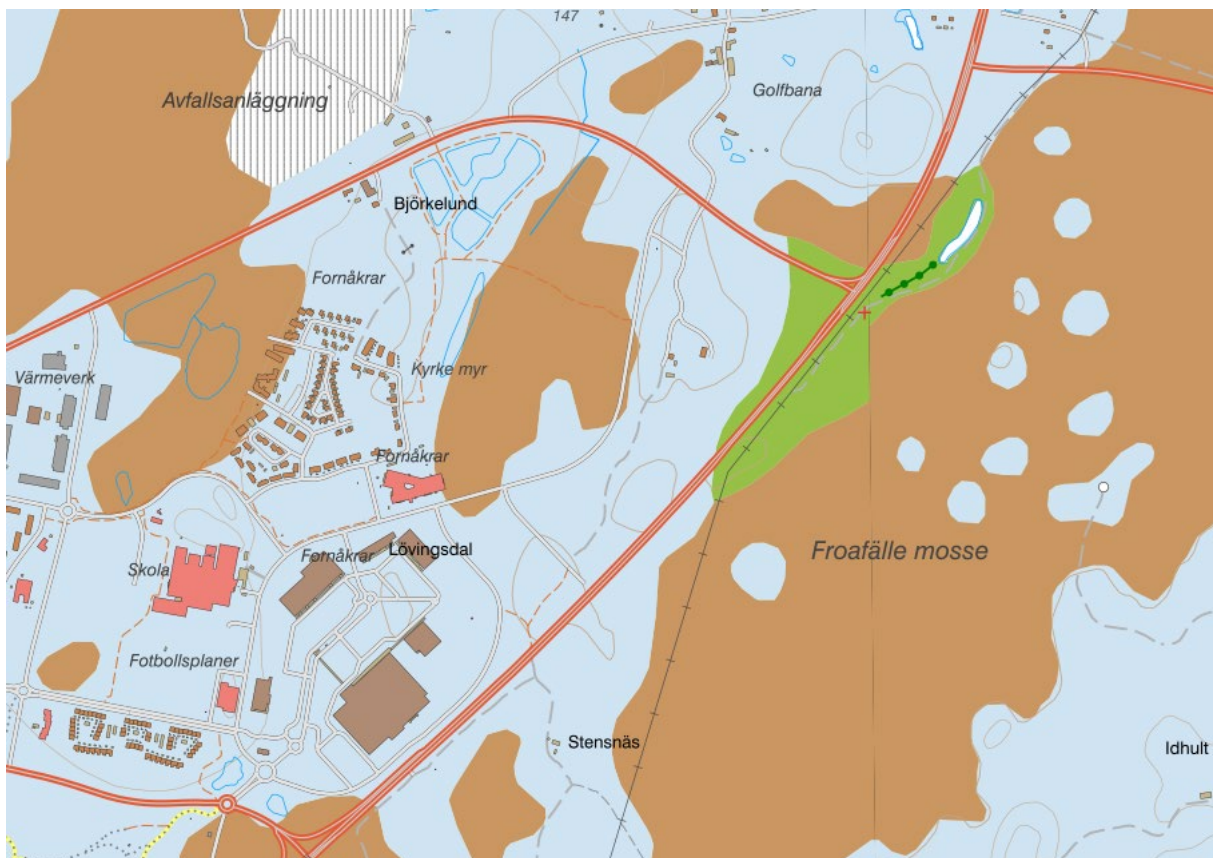


Bild 19. Ytliga jordarter enligt SGU. Brunt är torv, blått är morän och grönt är isälvsediment. Kartan visar tydligt hur marken i planområdet består av en moränrygg som ligger mellan två större torvområden, Froafälle mosse och Kyrke myr.

För att närmare undersöka de geotekniska förhållandena i planområdets södra del, där högre och tyngre konstruktioner kan förväntas komma att placeras, genomfördes en geoteknisk utredning under hösten 2020 (Sweco). Undersökningens geografiska avgränsning ses i bild 19 B. Utredningen visar att lätta och medeltunga konstruktioner samt tillhörande hårdgjorda ytor bedöms kunna grundläggas på konventionellt sätt efter föregående utskiftning av samtliga

organiska jordlager i läge för byggnationen. För tyngre konstruktioner kan eventuellt grundförstärkningsåtgärder erfordras. För områden som inte planeras att bebyggas erfordras inte utskiftning av otjänliga massor. Kompletterande geoteknisk utredning krävs i samband med framtida projektering och dimensionering av medeltunga till tunga konstruktioner. För lättare konstruktioner bedöms ingen kompletterande utredning vara nödvändig.

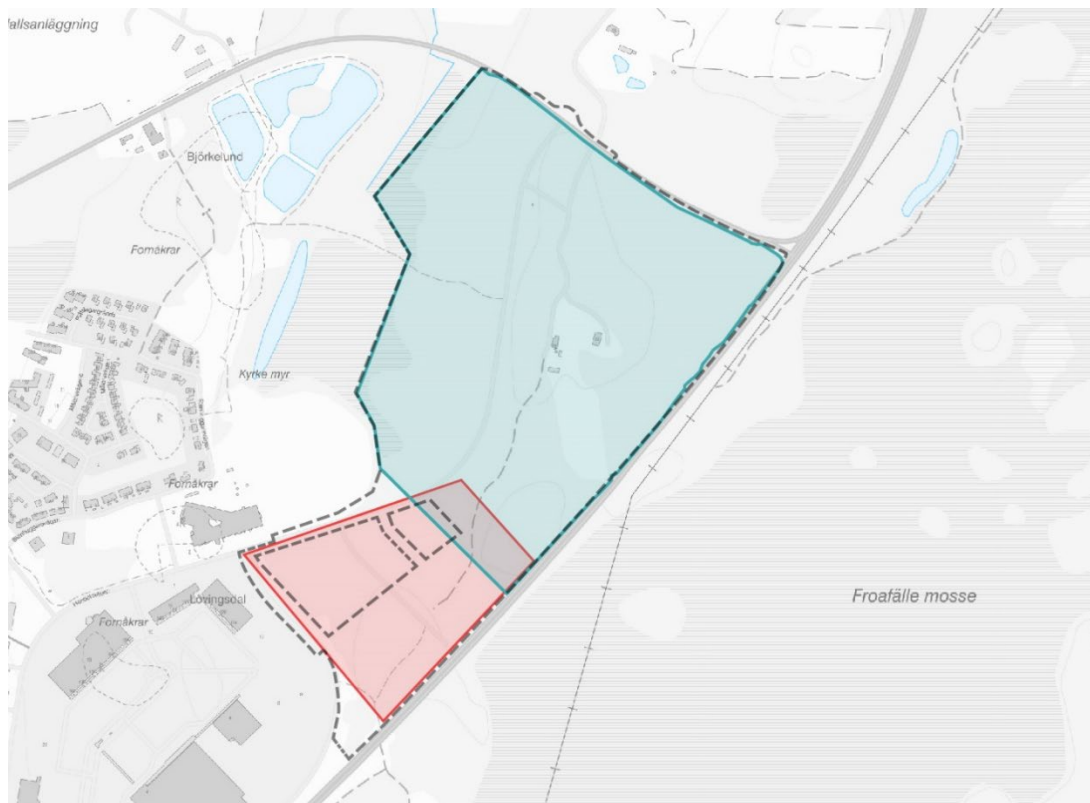


Bild 19 B. Ungefärlig omfattning av de två senaste geotekniska utredningarna som utförts i området. Blå markering: Tyrens 2017-08-15. Röd markering: Sweco 2020-10-09. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med grå, streckad linje.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet ingår i ett större avrinningsområde om cirka 51 hektar som avleds via vägtrumma genom Danska vägen och vidare till Möckeln. Cirka 20 ha av Froafälle mosse öster om väg 23 avleds genom planområdet.

Generellt är de lägre mossmarkerna i området blötare och vattnet rinner hit från de högre partierna. Kyrke myr i nordväst samt yta i nordöst utgör två tydliga lågpartier inom planområdet. Delar av Froafälle mosse samt de södra och mellersta delarna av planområdet avvattnas genom diken till Kyrke myr. I nordöst finns ett lågparti som även är förbundet med ett lågparti norr om Danska vägen genom en vägtrumma under vägen. Idag står mycket vatten på båda sidor om Danska vägen, i anslutning till korsningen mot väg 23. Vägdiken längs Danska vägen leder en del av detta vatten vidare mot nordväst och den befintliga cykelundergång som utgör en instängd lågpunkt.

Inom planområdet finns flera mindre diken och vattendrag. I Lantmäteriets topografiska karta (se bild 16) finns endast ett dike utritat, det ligger precis i den nordvästligaste

planområdesgränsen. Diket ingår i dikningsföretaget *Gemöns torrlägningsföretag av år 1938* (se bild 20). Då diket är anlagt omfattas det inte av strandskydd. Dikningsföretaget har sin början i anslutning till Kyrke myr och avvattnas åt nordväst via trumma i Danska vägen och vidare mot Möckeln. Dikningsföretaget har inte omprövats.

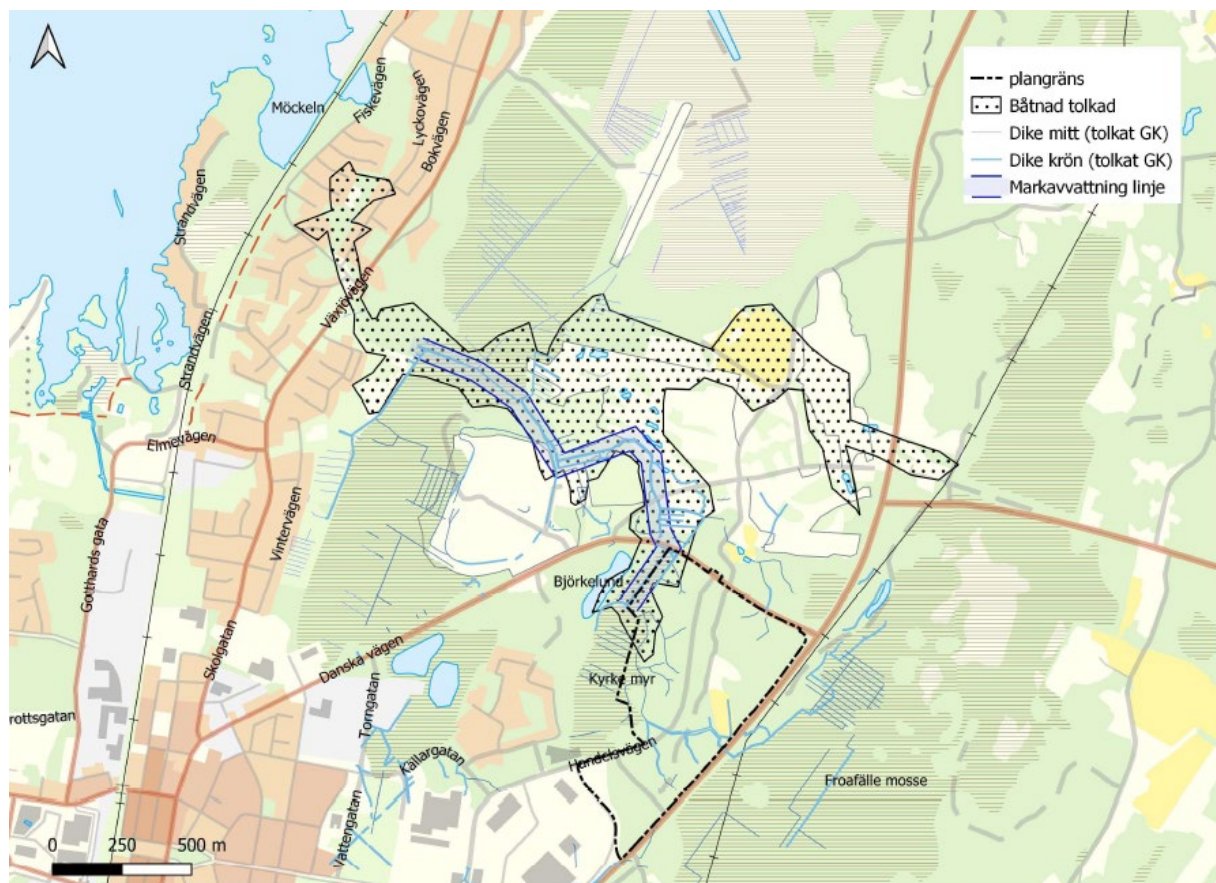


Bild 20. Karta som visar dikningsföretaget Gemöns utbredning, se den punktprickade ytan. Planområdesgränsen är inritad med svart streckad linje.

Lakvattendammarna till Äskya avfallsanläggning bedöms inte omfattas av strandskydd. Enligt domslut från mark- och miljööverdomstolen (2019-P 7143) är konstgjorda sjöar inte att betrakta som insjö eller vattendrag och således inte strandskyddade.

Ovan beskrivs att det generellt finns mycket vatten inom området. Torv förekommer på flera ytor inom och i anslutning till planområdet. Vatten från dessa ytor rinner generellt mot norr genom torvområdena men också i mindre bäckfåror. Bäckfåror är vattenförande under delar av året. Den största bäckfåran löper under väg 23 och binder samman Froafälle mosse med Kyrke myr. Strandskyddet bedöms inte gälla för dessa mindre bäckfåror då de är så små att de inte finns markerade i Lantmäteriets topografiska karta. För att i strandskyddsfrågor avgränsa och definiera vad som är ett vattendrag utgår man ofta i den praktiska tillämpningen från Lantmäteriets topografiska karta där de vattendrag/diken som är blåmarkerade i kartan omfattas av strandskydd.

En av de små bäckfåror i området ligger direkt öster om befintlig jordbruksmark. Småvatten i anslutning till jordbruksmark omfattas av biotopskydd enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Övriga mindre bäckfåror i området

ligger i skogsmark och omfattas således inte av det generella biotopskyddet. Vattendraget öster om dagens jordbruksmark kommer att påverkas vid genomförandet av detaljplanen, inte minst genom att jordbruksmarken inte längre kommer att brukas men också genom att fåran läggs igen på det område som planläggs för bostadsändamål samt närmast väg 23 där bullervall ordnas. Länsstyrelsen fattade den 13 april 2022 beslut om dispens för att vid genomförande av detaljplanen leda om eller lägga igen diket (ärendenummer 521-5849-2021). I beslutet anges att diket i första hand ska ledas om för att kvarhålls en variation i landskapet. Om detta inte är möjligt är det ändå proportionerligt att lägga igen diket. Flytt eller igenläggning av dike är en anmälningspliktig verksamhet, anmälan görs till Länsstyrelsen.

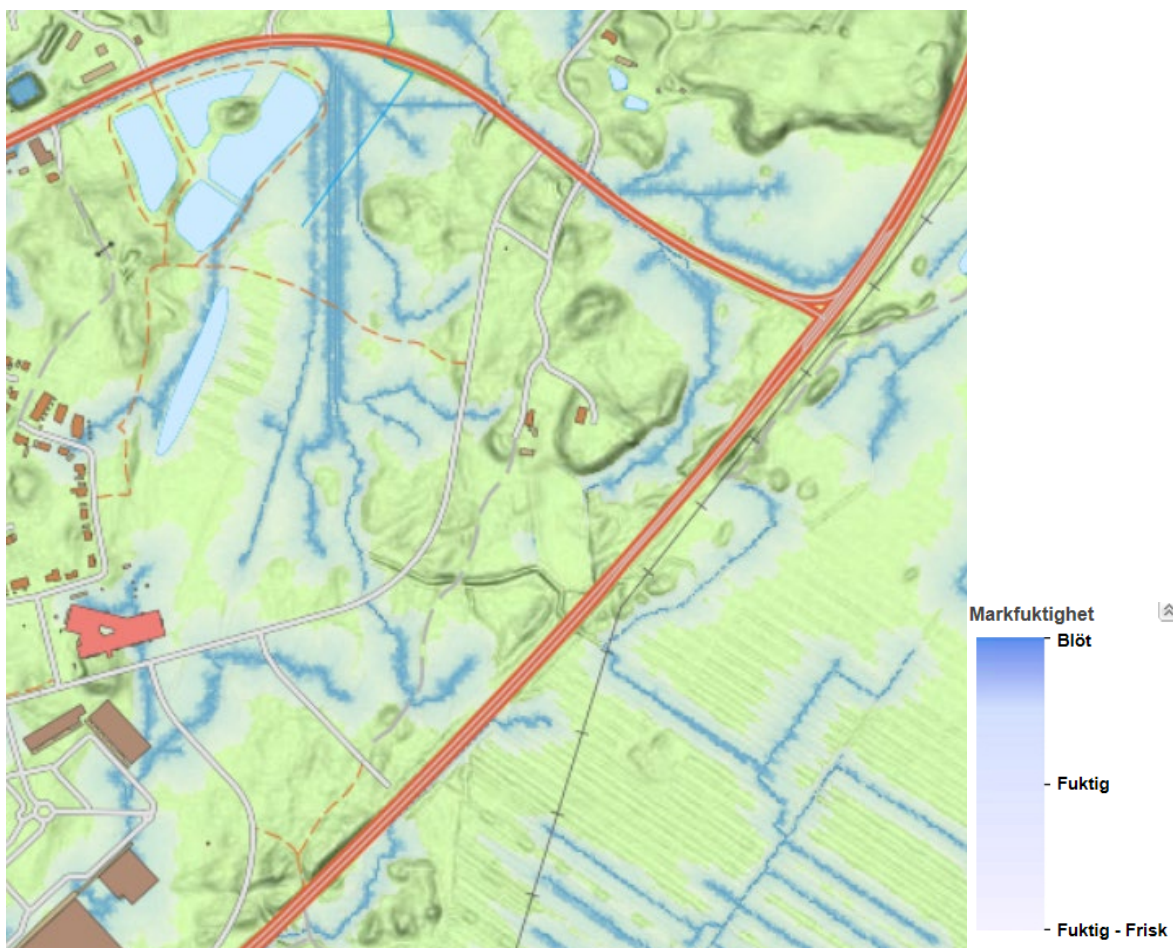


Bild 21. Markfuktighet. De blöta områdena överensstämmer i stort med de markytor som består av torv (kartor.skogsstyrelsen.se).

Kulturmiljöer och fornlämningar

En översiktlig arkeologisk utredning har genomförts inom planområdet (*Kulturmark Sune Jönsson*, december 2019). Inom området återfanns två kolbottnar och två stentäkter. De lämningarna är klassade som ”övrig kulturhistorisk lämning” och således inte skyddade enligt Kulturmiljölagen (KML). På en höjd i norra delen av planområdet, öster om Handelsvägen, återfanns en möjlig fornlämning. Enligt inventeringen kan det röra sig om en ovanlig /sällsynt forngrav och för att kunna fastslå om så är fallet, eller inte, krävs ytterligare arkeologisk utredning och utgrävning. Är lämningen en grav är den skyddad enligt KML.



Bild 22. Kartbild från den arkeologiska utredningen där de kulturhistoriska lämningar som finns inom planområdet är markerade.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag två villor som ligger i anslutning till en liten höjd mellan Handelsvägen och väg 23. Planområdet gränsar i söder till Älmhults handelsplats där bland annat IKEAs möbelvaruhus och mataffärer finns. Längs Handelsvägen, söderut från planområdet sett, ligger både Internationella skolan och Haganässkolan.

Nord-väst om planområdet, utmed Danska vägen ligger Äskya avfallsanläggning. Läs mer om risker kopplade till verksamheten och dess påverkan på planområdet under rubriken ”Hälsa och säkerhet” på sida 23 och framåt.



Bild 23 (övre bilden). Befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet, sett från Handelsvägen.

Bild 24 (nedre bilden). Vy över Älmhults handelsplats, söder om planområdet.

Gator och trafik

Planområdet gränsar i öster till riksväg 23 som är utpekad riksintresse för kommunikationer och rekommenderad transportled för farligt gods. Planområdet gränsar i norr till Danska vägen som innan Haganäsleden byggdes, fungerade som huvudinfart till Älmhult centrum från väg 23. Danska vägen är idag en kommunal väg. Under vägen finns en förberedd gång- och cykeltunnel som idag ej används.

Genom planområdet löper Handelsvägen som kopplar samman Danska vägen med Älmhults handelsplats och Haganäsområdet. Handelsvägen är idag utformad som en landsväg igenom planområdet och körbanan har en bredd på cirka 7,5 meter.

Mellan väg 23 och Handelsvägen löper en gammal grusväg i nord-sydlig riktning. Vägen löper förbi de två villorna som finns i området och är den väg som fanns på platsen innan någon av de större vägarna byggdes.

Mellan Handelsvägen och lakvattendammarna i väster går en grusväg som används av underhållsfordon till lakvattenanläggningen.

Norr och väster om Älmhults handelsplats löper en väg på kvartersmark som idag ägs av Ikea Fastigheter AB och Ingka Centres Älmhult AB. Vägen uppfördes främst som tillfart och angöring av varuleveranser till butikerna på handelsplatsen. Den nordligaste delen av denna gata ligger inom planområdet.



Bild 25. Handelsvägen.



Bild 26. Befintlig tunnel under Danska vägen.

Äskya avfallsanläggning

Avfallsanläggning

Vid Äskya avfallsanläggning får både icke farligt och farligt avfall deponeras, mellanlagras och genomgå olika typer av behandlingar. En konsekvensutredning har tagits fram (Vatten och Samhällsteknik, 2018-12-17) för att kartlägga möjligheterna och begränsningarna vid planeringen av ett nytt bostadsområde i anslutning till avfallsanläggningen.

I utredningen konstateras att det i närheten av anläggningen finns risk för bland annat lukt, damning, avgaser och buller. Vid ytor som används för deponi finns risker för skadedjur, nedskräpning, lakvatten och deponigas. Där miljöfarligt avfall lagras finns risker för brand. Den sammanfattande slutsatsen av utredningen är att ett avstånd, mellan bebyggelse och de ytor där behandling och lagring av avfall sker minst bör vara 400 meter för att störningar inte ska uppstå. Med ett sådant avstånd kan verksamheten vid Äskya också bedrivas vidare under lång tid framöver utan att verksamheten påverkas och åläggs nya restriktioner. I konsekvensutredningen beskrivs att det är först efter att deponeringsytorna i området är avslutade och sluttäckta som ett kortare skyddsavstånd skulle vara möjligt.

För närmare beskrivning av anläggningens bullerpåverkan på planområdet läs vidare under rubriken *Planförslag/Hälsa och säkerhet/Buller*.



Bild 28 Markerat område inom 400 meter från tillståndsgivna ytor. Inom dessa gränser bör ingen ny bebyggelse tillåtas.

Lakvattendammar

För att hantera det förorenade vatten som uppstår vid Äskya avfallsanläggning, lakvatten och dagvatten, så finns även tillstånd till en lokal behandlingsanläggning för detta. De så kallade lakvattendammarna är lokaliserade till området söder om själva avfallsanläggningen och består av ett säsongslagringsmagasin, ett fördelningsdike, en översilningsyta samt en våtmark. När vattnet passerat genom systemet pumpas det till Älmhults dagvattensystem för att ledas ut till Drivån.

I den framtagna konsekvensutredning (Vatten och Samhällsteknik, 2018-12-17) dras slutsatsen att behandlingsanläggningen för lakvatten kommer att vara en viktig del av Äskya avfallsanläggning under en överskådlig framtid. Behandlingsanläggningen behövs så länge aktiv deponering bedrivs men också under lång tid efter att deponin upphört. I utredningen dras slutsatsen att ny bebyggelse inte bör placeras närmare behandlingsanläggningen för lakvatten än 100 meter.

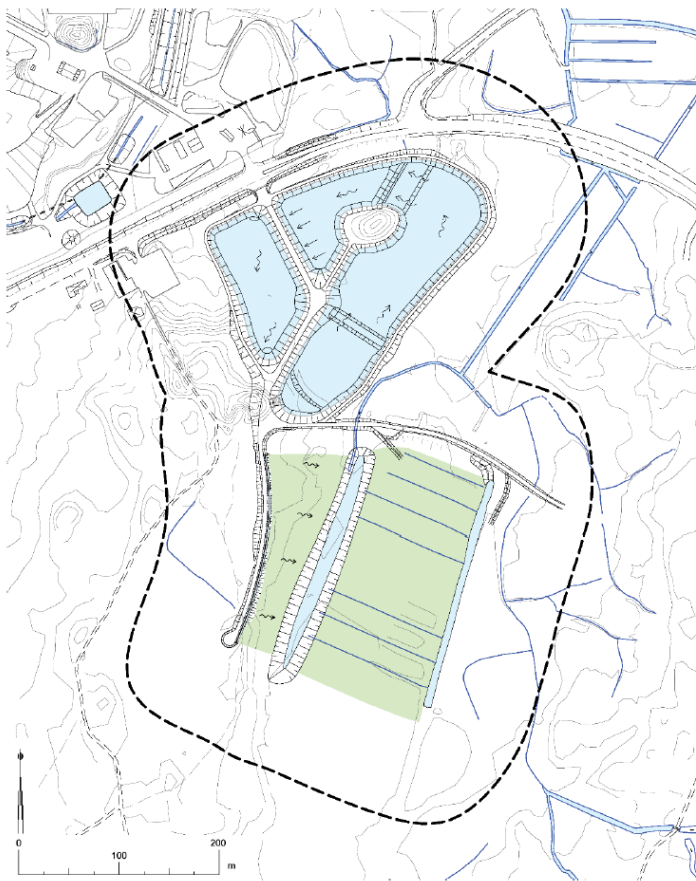


Bild 29. Markerat område inom 100 meter från behandlingsanläggningen för lakvatten. Inom dessa gränser bör ingen ny bebyggelse tillåtas.

I anslutning till behandlingsanläggningen för lakvatten finns flera provtagningspunkter. Prover tas både uppströms och nedströms från dammarna för att säkerställa att reningsprocessen fungerar som den ska. Punkten A10 (bild 30) är en mycket viktig provtagningspunkt. Här kontrolleras värdena i lakvattnet efter det att vattnet genomgått hela behandlingsystemet för lakvatten. Efter denna punkt leds vattnet via dagvattensystemet till

Drivån. Dagvatten från eventuell ny bebyggelse får inte på något sätt påverka vattnet i punkt A10. Punkterna Y11 och Y10 är båda uppströmspunkter. Den ena fungerar som en referenspunkt och den andra för att kontrollera så att inget läckage sker från lakvattenanläggningen. De båda punkternas läge kan behöva justeras vid nybyggnation i området. Vid en ny placering är det viktigt att punkt Y11 inte påverkas av lakvatten.

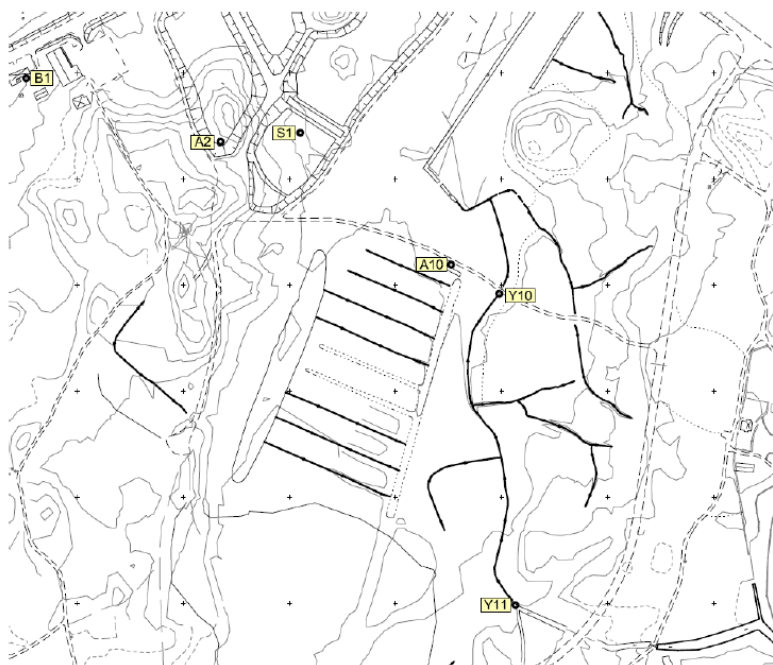


Bild 30. Provtagningspunkter

Återvinningscentralen Åskya (ÅVC)

I anslutning till Åskya avfallsanläggning finns en återvinningscentral (ÅVC) som utgör en viktig service för invånarna i Älmhult. Teoretiskt skulle denna kunna flytta till en annan plats. ÅVC:n bedöms dock ha en lämplig placering där den nu ligger. I den framtagna konsekvensutredningen anges att kravet på avstånd till bebyggelse bedöms vara cirka 200 meter för en sådan anläggning.

Teknisk försörjning och ledningar

Vatten- och avloppsledningar finns framdraget till planområdets södra gräns, utmed Handelsvägen. Befintliga bostadshus inom planområdet har egen grävd brunn. Fjärrvärme finns framdraget till planområdet utmed Handelsvägen i söder. Elledningar finns dragna längs med Handelsvägen från söder till den station som finns i nära anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Fiberledning finns framdraget längs med Handelsvägen.

Öster om väg 23 löper E.ON Energidistributions 50 kV-ledning. I samband med framtagandet av detaljplanen har en magnetfältberäkning utförts för ledningen. Uträkningen visar att strålningen från ledningen avtar snabbt med avstånd och väster om vägen bedöms strålningsnivåerna vara så låga att det är möjligt att placera alla typer av bebyggelse.

PLANFÖRSLAG

Stadsbyggnadsidé, områdets disposition och gestaltning

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av Älmhults tätort åt öster. Plats för nya bostäder skapas i ett centrumnära läge där både skola och matbutik finns runt hörnet. Kopplingen in mot centrum och tågstationen är god, såväl med bil, buss, cykel och till fots. Planen möjliggör byggnation av en blandad bostadsbebyggelse innehållande både flerbostadshus, grupp-, och villabebyggelse i varierande volymer och höjder. Handelsvägen omgestaltas så att framkomligheten ökar för gående och cyklister samtidigt som biltrafikens hastighet blir låg. Ett fullt utbyggt Furulund kan komma att innehålla så många som 300 nya bostäder. Med en ökande befolkning kommer också en ökad efterfrågan på förskoleplatser, därför planeras för en ny förskola centralt i området. Ytor för verksamhetsetableringar planläggs utmed väg 23, där verksamheterna får möjlighet att etablera sig i ett attraktivt skyltläge. Generellt planeras för en högre bebyggelse utmed Handelsvägen och lite lägre bebyggelse mot natur- och parkområdena väster och öster om vägen.

I Furulund ska naturen vävas in i den byggda miljön och flera gröna platser och stråk planeras i området. De som bor eller vistas i Furulund ska uppleva att naturen finns runt knuten och att det finns flera möjligheter till rekreation på nära håll. Dagvattenhanteringen i området ska användas och utformas som en resurs för att skapa attraktiva miljöer för både människor och djur.

Ett gestaltungsprogram fogas till detaljplanen. I gestaltungsprogrammet beskrivs principerna för utformningen av de allmänna platserna inom planområdet mer detaljerat än i planbeskrivningen. Planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet ska läsas tillsammans.

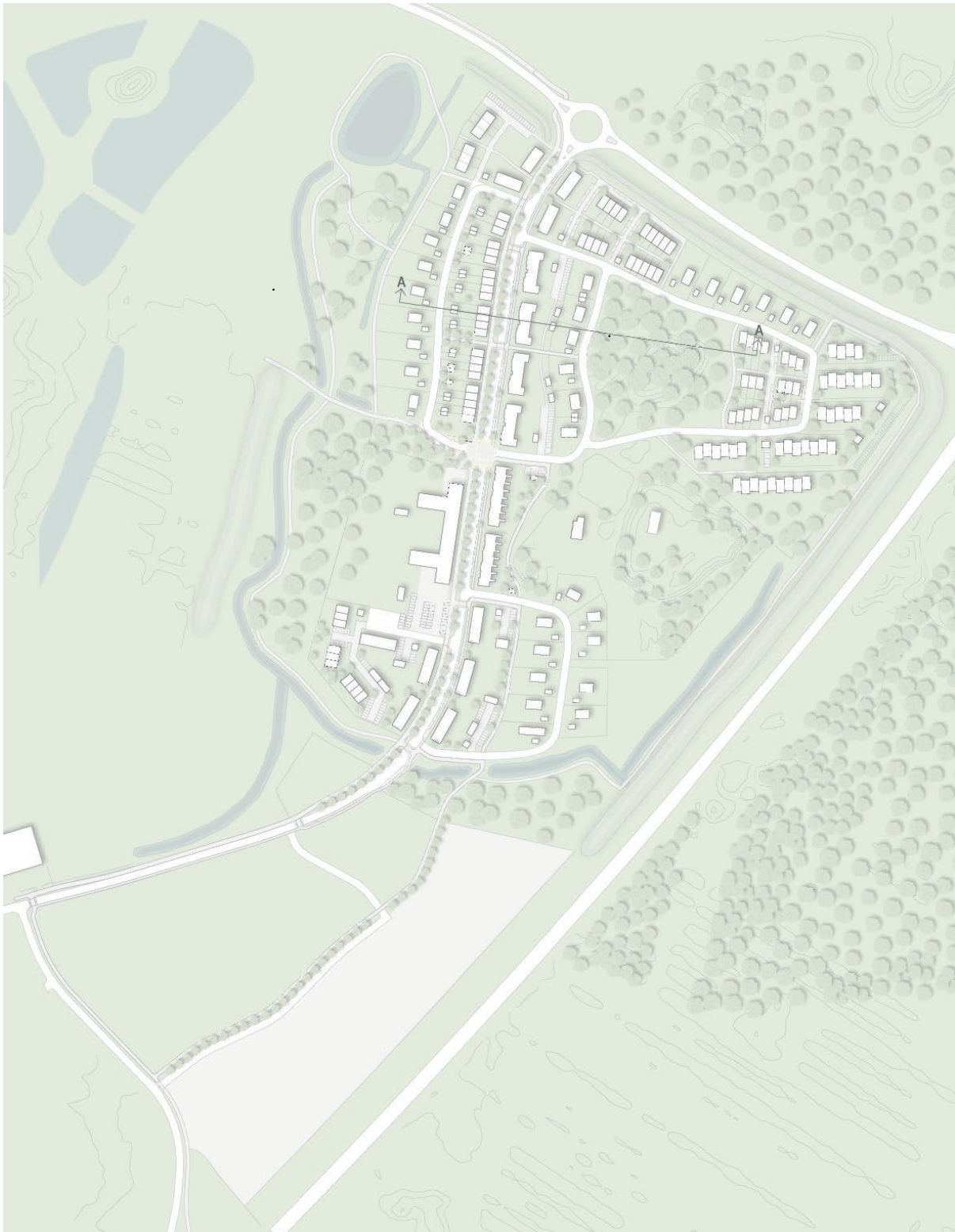


Bild 31. Illustrationsplan. Ej bindande. (Ej skalenlig) Sektion genom Handelsvägen och norra Furulund (A-A) se bild 32.

Bebyggelse

Inom planområdet planeras för en blandad bebyggelse innehållande funktionerna bostäder, centrumändamål, skola, kontor, verksamheter och handel.

Område för bostäder och centrumändamål

Ett av detaljplanens huvudsakliga syfte är att möta det behov av bostadsmark som finns i Älmhult. Det möjliggörs genom att ny mark för bostadsändamål (B) planläggs på båda sidor om Handelsvägen. Planens utformning ger möjlighet att uppföra olika typer av bostadshus inom området så som exempelvis friliggande villor, parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Bostädernas antal, upplåtelseform, utbyggnadstakt med mera regleras inte i detaljplanen. Illustrationsplanen på föregående sida visar hur området skulle kunna se ut när det är fullt utbyggt.

Etablering av centrumändamål (C) möjliggörs i detaljplanen utmed Handelsvägen. Syftet är att möjliggöra en blandad bebyggelse där funktioner som exempelvis handel, service och samlingslokaler kan placeras i direkt anslutning till bostadsbebyggelse och på så sätt bidra till en plats där människor rör sig under olika tider på dygnet. Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Utmed Handelsvägen medges byggnader med byggnadshöjd om 7 till 13 meter, vilket motsvarar byggnader i upp till mellan 2 och 4 plan. För att skapa ett tydligt och stadsmässigt gaturum regleras det i detaljplanen på vilket avstånd från gata som byggnad ska uppföras. Exploateringsgraden varierar inom olika kvarter. Längs vissa delar av Handelsvägen införs utfartsförbud för att säkerställa trafiksäkerheten längs gatan. Bestämmelsen medför att flertalet in- och utfarter till de nya bostadsfastigheterna ordnas mot de nya lokalgatorna i området. Nya lokalgator planläggs på båda sidor om Handelsvägen och ny bebyggelse ordnas utefter dessa. Bebyggelsen som planeras närmast naturområdena medger något lägre bostadsbebyggelse än den utmed Handelsvägen.

Marken i området sluttar något från öst till väst/nordväst. Lutningen medför att utfyllnadsmassor krävs, främst inom planlagd bostadsmark väster om Handelsvägen, för att tomtmarken ska hamna i lämplig höjd i förhållande till Handelsvägen, ny lokalgata samt på grund av hög grundvattennivån i området.



Bild 32. Sektion genom Handelsvägen och planområdets norra delar (A-A). (Ej skalenlig)

Område för skola

Området planläggs som kvartersmark med användningen skola (S) vilket möjliggör etablering av alla typer av skolor och andra undervisningslokaler. Vid framtagandet av detaljplanen är tanken att en förskola ska byggas på platsen. Användningen betecknas på plankartan med S. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 8 m.

För att säkerställa en tillräckligt stor friyta regleras i detaljplanen att max 30 % av området får bebyggas. Bestämmelsen säkerställer att Boverkets riktlinjer kring storlek på friytor för lek och utevistelse vid skola, förskola och fritidshem uppnås. Enligt riktlinjerna bör det för en förskola finnas 40 kvm friyta per barn, för grundskola är riktlinjen 30 kvm. Vidare anges att den totala storleken på friyta helst bör överstiga 3000 kvm. Är ytan mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. Ytan planlagd för skoländamål är tillräckligt stor för upp till 185 förskolebarn, med en friyta om 40 kvadratmeter per barn.

För att skapa en skolgård med bra ljudmiljö styr detaljplanen att skolbyggnaden placeras med långsida mot Handelsvägen och på ett avstånd om max 6 meter. På så sätt fungerar byggnaden som ett bullerskydd och en stor skolgård som vetter mot naturområdet i väster skapas.

Område för verksamheter, handel och kontor

Utmed väg 23 planläggs ett område för verksamheter (Z), handel (H) och kontor (K). Byggnadshöjd regleras till 12 meter. Exploateringsgraden medger 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområde. Området närmast väg 23 markeras med punktprickad mark vilket betyder att ”byggnad ej får uppföras” där. Den byggnadsfria zonen införs på Trafikverkets inrådan av trafiksäkerhetsskäl och av hänsyn till riksintresset. Utmed väg 23 införs också bestämmelse för byggnader över två plan, med hänsyn till människor hälsa och säkerhet då väg 23 är transportled för farlig gods. Läs mer under rubriken *Hälsa och säkerhet* på sida 42 och framåt. För att skapa en trafiksäker miljö utmed väg 23 styrs också utformning av belysta skyltar i anslutning till vägen.

Beroende på hur byggnader och körytor planeras inom område planlagt för verksamheter (Z), handel (H) och kontor (K) kan bländningsskydd bli nödvändigt att uppföra mot väg 23. Planbestämmelsen *m₁: Bländskydd mot väg 23 ska finnas inom fastigheten* säkerställer att tomten planeras så att inte trafiken på väg 23 bländas av exempelvis trafik inom fastigheten. Hur bländningsskydd ordnas styrs inte i planen, beroende på hur byggnader, parkeringar interngator placeras kan skyddet utformas på olika sätt. Det kan vara exempelvis genom en liten vall, ett mindre plank eller en byggnad. Frågan om utformning hanteras i bygglovsprocessen.

Ett område som planläggs för verksamheter och handel genererar tung trafik till och från området. Läs mer om hur områdena ska trafikförsörjas under avsnittet *Gator och trafik/tung trafik*.

Gator och trafik

Gatunät

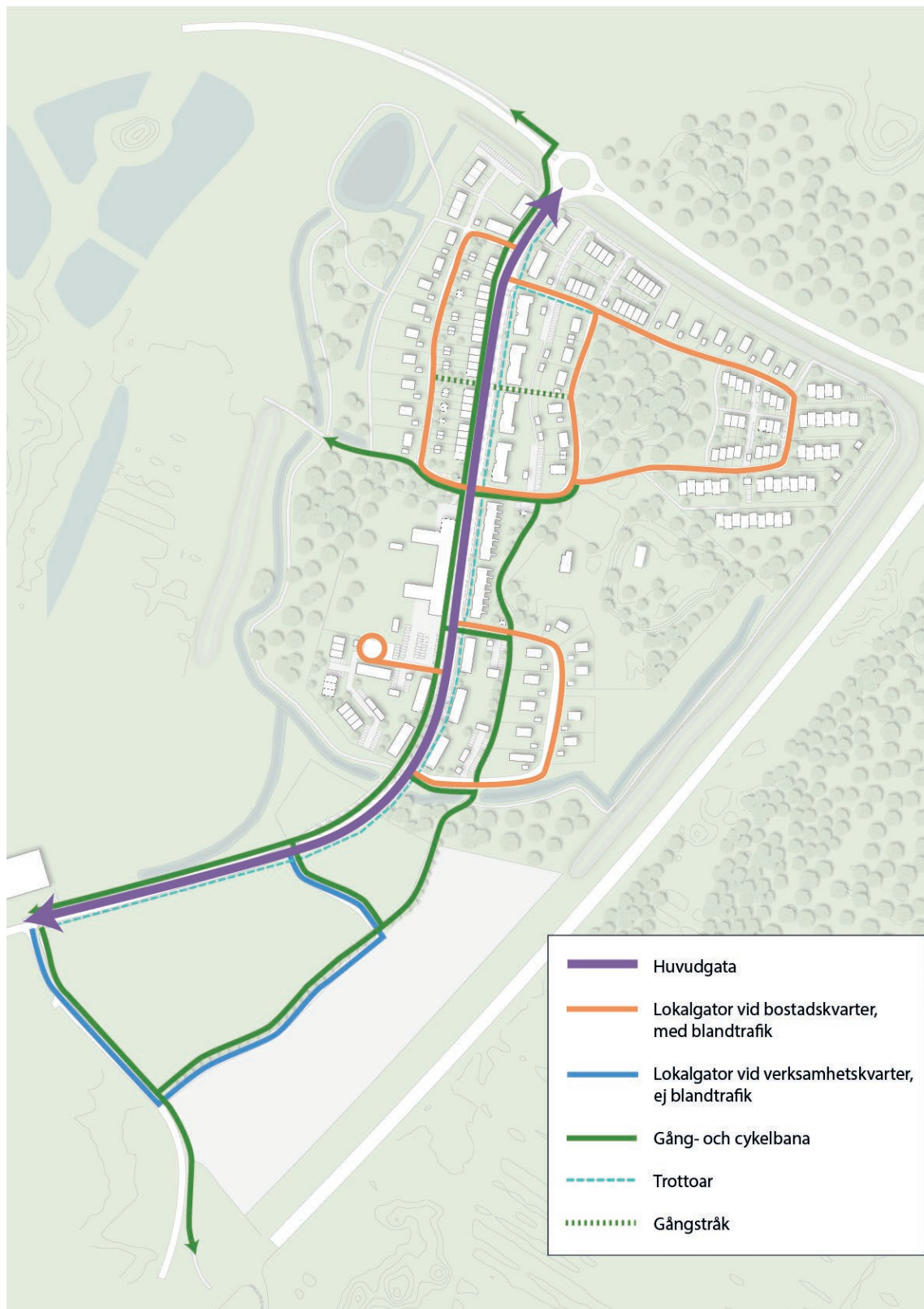


Bild 33. Karta som visar gatuvägnätet

Huvudgata

Handelsvägen behålls i nuvarande sträckning och höjdläge och planläggs som gatumark (allmän platsmark/GATA). Planen möjliggör omgestaltning av gaturummet till en mer stadsmässig karaktär där biltrafiken förs fram i låg hastighet. Körbanan för motortrafik ges en bredd på 6,5 meter, vilket möjliggör för både bilar och bussar att färdas utmed gatan. En gång- och cykelväg anläggs längs hela Handelsvägens västra sida. Mellan körbana och GC-väg lämnas en yta på 4 meter där gatubelysning och träd placeras. Trädplanteringen är en viktig komponent för att skapa ett välkomnande och trevligt gaturum. Planteringen säkerställs genom planbestämmelsen "allé". För att markera och avgränsa gaturummet regleras angränsande bebyggelses placering så att denna placeras utmed förgårdsmark, på max 4 eller 6 meters avstånd från fastighetsgräns. Läs mer om bebyggelsen utmed Handelsvägen på sida 30. Gaturummet planläggs med en sådan bredd att det längs Handelsvägens östra sida kan ordnas fickparkering och trottoar. Plantering kan med fördel placeras mellan parkeringarna även på denna sida om gatan. I bild 34a visas en sektion av Handelsvägen.

Parkeringarna längs gatans östra sida läggs på kvartersmark och nyttjas av bostadsfastigheterna på samma sida om Handelsvägen. Den mest södra delen av Handelsvägen ges dock en smalare bredd. Utmed den befintliga kullen/pulkabacken vid den befintliga skolan planläggs det inte för en allé längs gatans norra sida. Här avgränsas istället gång- och cykelvägen med en smalare belysningsremsa. Se bild 34b.

Gång- och cykelpassager kommer att behöva ordnas på flera ställen utmed Handelsvägen. På dessa platser är det lämpligt att någon form av farthinder ordnas så att bilarnas hastighet säkert blir låg. Passageras exakta placering eller utformning regleras inte i detaljplanen.

I norr utformas korsningen mellan Handelsvägen och Danska vägen som en cirkulationsplats.

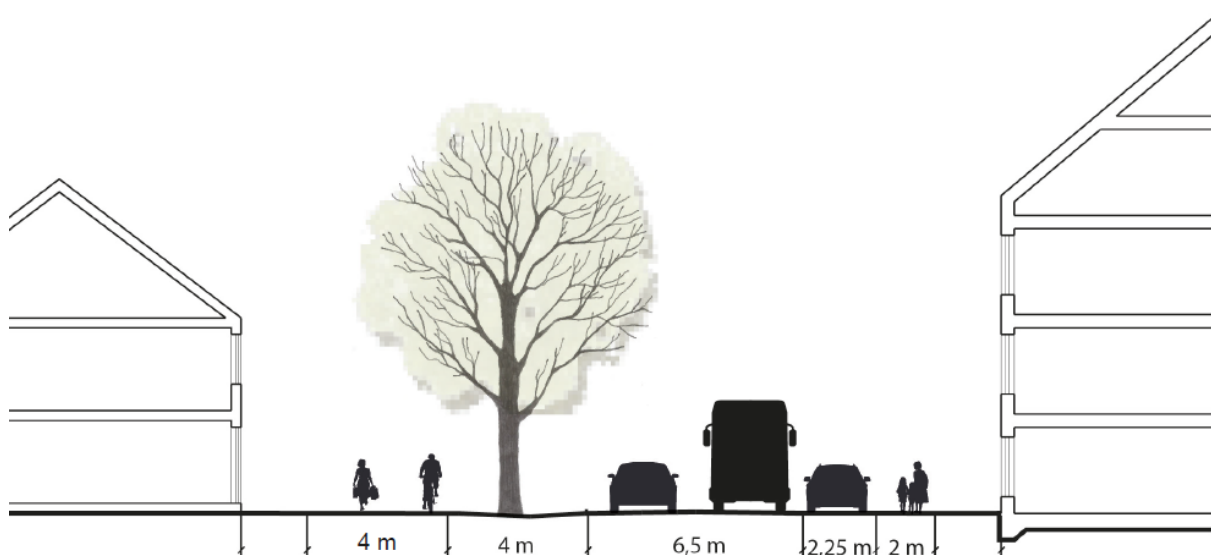


Bild 34a. Gatusektion, Handelsvägen. (Ej skalenlig)

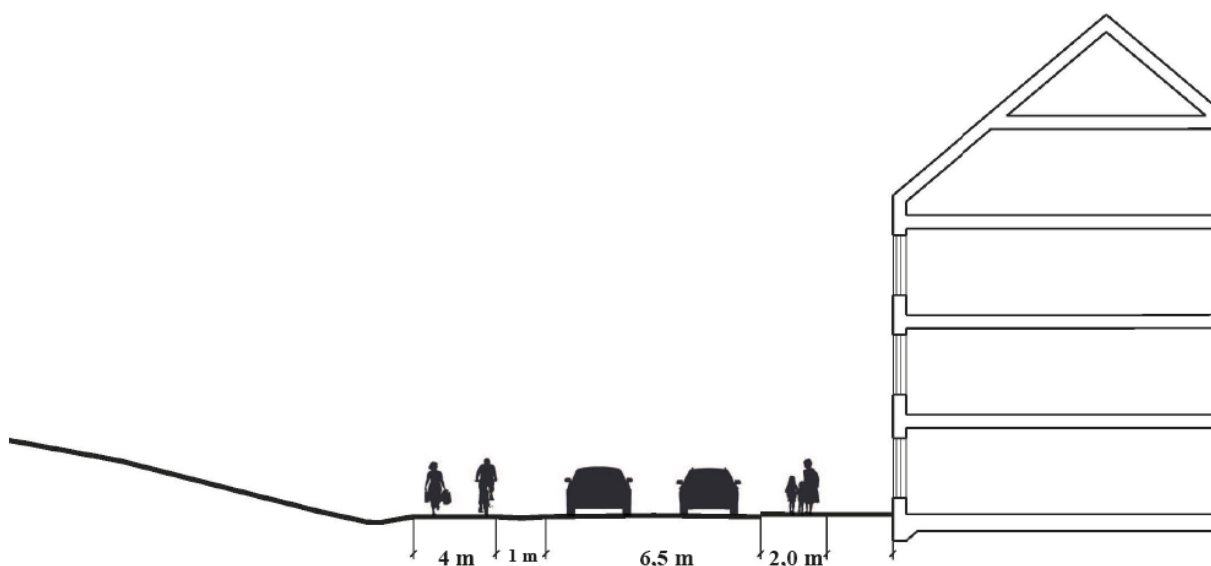


Bild 34b. Gatusektion, Handelsvägens södra del. (Ej skalenlig)

Lokalgator vid bostadskvarter

Den nya bostadsbebyggelsen inom planområdet trafikförsörjs genom flera nya lokalgator, dessa planläggs som *allmän platsmark/GATA*. Gaturummet ges i planen en bredd på 7 meter. Längs lokalgatorna eftersträvas en låg hastighet för blandtrafik där gaturummet delas av motorfordon, fotgängare och cyklister. Då det är små fordonsflöden längs de flesta lokalgatorna i området finns det i allmänhet inte behov av att gångbanor separeras.

Lokalgator vid verksamhetsområdet

Det nya verksamhetsområdet trafikförsörjs från Handelsvägen genom ny lokalgata som planläggs väster om verksamhetsmarken. Den gata som löper utmed verksamhetsmarken samt de två anslutningsgator mellan verksamhetsmarken och Handelsvägen dimensioneras för tung trafik och körbanan får en bredd på 7 meter. Utmed lokalgatorna planläggs för gång- och cykelväg. Längs sträckan som löper utmed verksamhetsmarken anläggs ett grönstråk mellan körbana och gång- och cykelstråk.

Gång- och cykelvägar

En 4 meter bred gång- och cykelväg anläggs längs hela Handelsvägens västra sida och ansluts i söder till befintlig gång- och cykelväg. Utbyggnaden av GC-vägen ligger i linje med det utbyggnadsförslag som finns i Älmhults kommuns cykelplan (antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2021). I norr skapas en gång- och cykelpassage väster om den nya cirkulationsplatsen vid korsningen Handelsvägen/Danska vägen. Gång- och cykelvägen ämnas byggas ut längs den norra sidan om Danska vägen, västerut och sedan norrut för att ansluta till Älmhults golfbana.

Inom planområdet får gående och cyklister röra sig längs stråket utmed Handelsvägen samt utmed de nya lokalgatorna. För att skapa korta avstånd och gena vägar för fotgängare och cyklister planläggs flera GC-vägar inom området. Öster om Handelsvägen planeras en GC-väg i nordsydlig riktning som slingrar sig igenom bostadsbebyggelsen ner mot Älmhults Handelsplats. GC-koppling möjliggörs även i västlig riktning förbi lakvattendammarna och

till Hagabo. Denna GC-väg ska också vara tillgänglig för underhållsfordon till lakvattendammarna. Kopplingarna säkerställs i detaljplanen genom att de planläggs som *allmän plats/GÅNG OCH CYKEL*.

Gångpassager placeras i områdets norra del, genom kvartersmark planlagd för bostäder och centrum, för att skapa en gen koppling för fotgängare mellan Handelsvägen och de nya lokalgatorna. På grund av höjdskillnaderna i området kan trappor komma att anläggas här.

I samband med att gatan norr om handelsplatsen blir kommunal byggs en ny gång- och cykelväg som kopplar samman Handelsvägen med den gång- och cykeltunnel som idag finns under väg 23.

Kollektivtrafik

Handelsvägens körbana ges en bredd om 6,5 meter vilket möjliggör framtida busslinjedragning utmed stadsgatan. Hållplats med väderskydd kan inrymmas i det område som planläggs för *allmän plats/GATA* och placeras i områdets södra del, se bild 35 och 36.

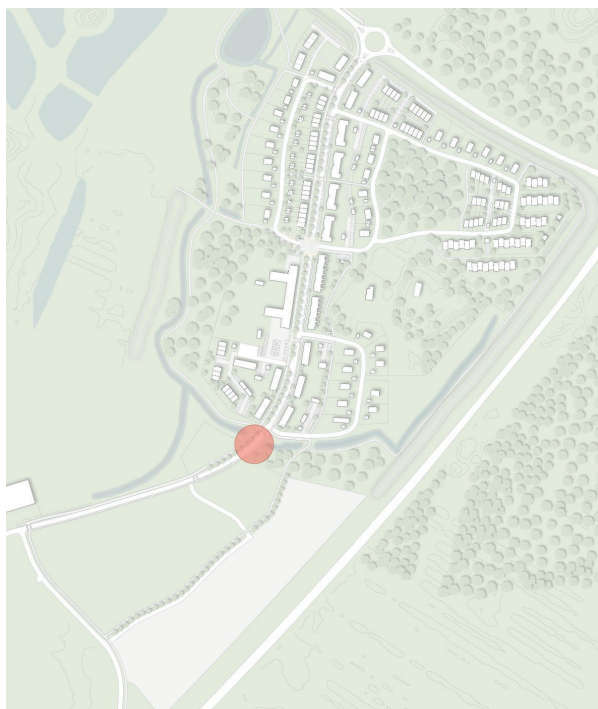


Bild 35 (tv). Busshållplatsens placering i området markerat med rött.



Bild 36 (th). Plats för busshållplatsen finns på Handelsvägens östra sida.

Parkering

Gällande parkeringsnorm för Älmhults kommun ska tillämpas om ingen annan utredning eller annan mobilitetsåtgärd redovisas. Parkering ska i första hand ordnas inom den egna fastigheten.

Planen möjliggör ordnande av parkeringsplatser på kvartersmark utmed Handelsvägen i form av fickparkeringar, planlagda som *P-parkering*. Parkeringarna planläggs som *kvartersmark* så att de kan nyttjas av bostadsfastigheterna öster om Handelsvägen. Parkeringsplatserna utmed

gatan blir alltså inte allmänt tillgängliga utan tillhör och kan räknas in när bostadsfastigheterna ska uppfylla p-normen. Parkering planläggs också i anslutning till skolan och odlingslotterna.

Grönstruktur

Inom planområdet planläggs flera ytor som *allmän plats/NATUR* eller *allmän plats/PARK*. Grönområdena bäddar in bebyggelsen och fungerar som rekreationsområde för de som kommer bo och vistas i området. Grönområdena i området kommer huvudsakligen bestå av skogsmark men på de ytor som planläggs som parkmark kommer skötsel ske lite tätare och viss plantering kommer ske.

I den nordöstra delen av planområdet planläggs för ett grönt område omgivet av bostadsbebyggelse. I naturområdet bevaras en befintlig kulle där en potentiell fornlämning har identifierats. Vid kullens fot planläggs en yta som parkmark med syfte att här möjliggöra uppförande av en lekplats. Platsen ska ha kvar sin naturliga skogskaraktär att lekplatsen blir en del av skogsområdet.

Utmed Handelsvägens västra sida planteras en trädallé som bidrar till de gröna värden i området. Detaljplanen möjliggör genom reglering av exploateringens omfattning skapande av gröna gårdar på kvartersmark vilket också bidrar till en god livsmiljö och ekologisk mångfald.

Parkmark med enskilt huvudmannaskap

Mellan verksamhetsmarken och väg 23 planläggs en yta som *allmän plats/PARK* med enskilt huvudmannaskap. Denna mark sköts således inte av kommunen utan utav de fastighetsägare som kommer äga mark inom det nya verksamhetsområdet. Enskilt huvudmannaskap bedöms vara lämpligt då ytan ligger utmed verksamhetsområdet och allmänt tillträdet till platsen är begränsat. Vidare är intresset för att området ska skötas verksamhetsutövarnas, som har skyltläge ut mot riksvägen.

Marken utformas som en klippt gräsyta eller med en annan låg växtlighet. Då ytan är direkt utmed väg 23 är det inte lämpligt att utforma ytan så att den lockar människor att uppehålla sig på.

Dagvatten

Inom användningen *NATUR* och *PARK* ryms ytor för dagvattenhantering. För att på ett bra sätt kunna ta hand om dagvatten från den nya bebyggelsen i området anläggs dagvattendam i planområdets nordligaste del. Inom området anläggs också ett öppet dike som leder dagvatten från planområdets södra delar till dagvattendammen i norr. Närmare beskrivning om dagvattenanläggningens utformning finns att läsa under rubriken *Teknisk försörjning*.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Det betyder att kommunen är huvudman för vatten, avlopp och dagvatten inom området och att ny bebyggelse på platsen kommer att anslutas till det kommunala systemet.

Vatten och avlopp byggs ut längs Handelsvägen från söder och sedan vidare längs de nya lokalgatorna för att försörja den nya bebyggelsen. Spillvattnet kommer att pumpas ut ur området via en pumpstation i nordväst. Pumpstationens läge säkerställs genom att ett område planläggs för *E₁-pumpstation*.

Dagvattenhantering

Vid framtagandet av detaljplanen har en dagvattenutredning gjorts för området (Vatten och Samhällsteknik 2022-02-23).

Beräkningar i dagvattenutredningar har gjorts för 5-, 10-, 20- och 100-årsregn. SMHI har gjort klimatscenarier för perioden 1961–2100 och där förväntas årsmedelnederbörden att öka. För att kunna möta de större flödena har en klimatkfaktor på 1,25 använts.

För att säkerställa behovet av fördröjning och rening av dagvatten från den nya stadsdelen anläggs en damm/våtmark i planområdets nordvästra del. Hit leds områdets dagvatten, renas och fördröjs innan det leds ut från planområdet norrut genom en trumma under Danska vägen. På platsen där dammen/våtmarken placeras är grundvattennivån hög. Dagvattenutredningen visar emellertid att dammen/våtmarken har god renings- och fördröjningsfunktion förutsatt att den ges rätt storlek och utformning. I utredningen föreslås en damm/våtmark med ett areaförhållande på 300 m²/reducerad hektar, för att reningen av vattnet ska fungera bör detta förhållande generellt inte understiga 150 m²/reducerad hektar. Föreslagen damm blir också stor nog att rymma tillräckligt mycket vatten för att klara fördröjningskrav. Vidare anges i utredningen att dammen/våtmarken bör ges en varierad organisk form, något avlång, en grund zon, flacka slänter och ett vattendjup på minst 1,2 meter. För närmare beskrivning av dammen/våtmarkens utformning se dagvattenutredningen. Detaljplanen säkerställer dammens/våtmarkens placering samt att en tillräckligt stor yta finns avsatt för anläggningen genom att ett område inom *allmän plats/Natur* ges egenskapsbestämmelsen *Damm-dagvattendamm*.

Områdets dagvatten leds till dammen/våtmarken i nordväst via ett dikesstråk från områdets södra delar norrut. Dagvatten från planområdets nordöstra delar leds via ledning västerut till dammen/våtmarken. Eftersom rening och fördröjning placeras i nordväst där det finns väl tilltagna ytor för dagvattenhantering ses inget behov att leda vatten som tillrinner planområdet och vatten från exploateringen i separata system. Dagvattnet från exploateringen är inte heller kraftigt föroreningsbelastat vilket inte heller ställer krav på detta.

Både större och mindre dagvattenanläggningar kräver underhåll för att fungera som tänkt. För att möjliggöra detta underhåll krävs utrymme bredvid diken där en maskin kan komma fram och exempelvis rensa, se bild 37. Utrymmet utformas med fördel som ett gångstråk. Planen utformas så att det finns ytor intill dagvattendammarna och diken som kan nås med maskin så att dagvattensystemet kan underhållas, antingen på *allmän plats/gata* eller *allmän plats/natur*.

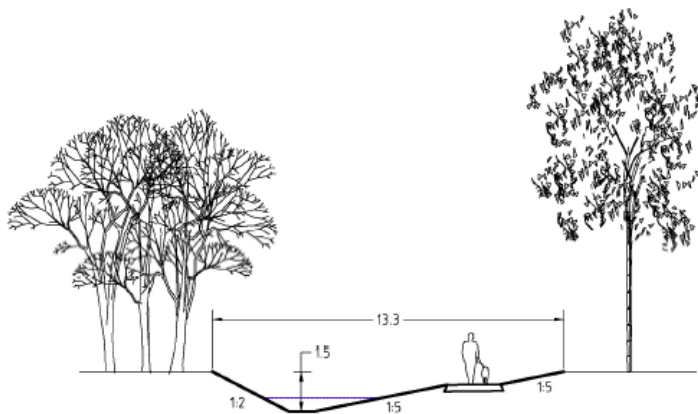


Bild 37. Sektion som visar hur skötselväg läggs utmed dagvattendike.

Avskärande diken behövs där avrinning från omkringliggande mark faller mot bebyggelse, dessa läggs på allmän platsmark i detaljplanen.

Området ska höjdsättas så att dagvattenhanteringen fungerar, så att vatten vid skyfall rinner bort från bebyggelsen och leds ut till dagvattendammar och diken via områdets gator. Detta säkerställs i detaljplanen genom att gatorna höjdsätts.

För att säkerställa att dagvatten från området vid kraftig nederbörd/skyfall inte rinner in och påverkar lakvattenanläggningen så läggs en vall i planområdets västra kant. Vallen bör enligt framtagen dagvattenutredning ha en höjd på minst + 146,3 möh. Vallen möjliggörs genom att ett område i planens västra kant planläggs med användningen allmän plats/SKYDD.

När dagvattnet från området renats i våtmarken/dammen leds det vidare ut från planområdet norrut genom trumma under Danska vägen mot sjön Möckeln. Utloppet från planområdet utgör början på en av delarna i det dikningsföretag som beskrivits tidigare i planbeskrivningen. För att inte förändra förutsättningarna nedströms och belasta dikningsföretaget med högre flöden än dagens ändras inte trummans storlek under Danska vägen utan dagens dimension bibehålls.

Ett område i söder mellan verksamhetsområdet och Handelsvägen, ingår inte i detaljplanen, se bild 38a. Området avvattnas mot planområdet. Beräkningsmässigt ingår därför området i dagvattenhanteringen och antas utgöras av tät bostadsbebyggelse i framtiden.



Bild 38a. Område som inte ingår i detaljplanen är markerat med röd, streckad linje.

Dagvattendammen samt de dagvattendiken som ska finnas i området är en avloppsanordning som behöver anmälas till den kommunala miljönämnden. Bestämmelser kring detta återfinns i 9 kap. 2 och 7 §§ miljöbalken (1998:808) samt 13 och 14 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Vid genomförande av detaljplanen kommer kommunen söka tillstånd för vattenverksamhet. Tillstånd för vattenverksamhet krävs för att kunna lägga igen ett vattendrag, kulvertera vattendrag, ta bort eller dra om bäckfåror enligt 11 kap. 9 § MB. Beroende på omfattning kan en vattenverksamhet anmälas till Länsstyrelsen istället för att sökas tillstånd för. Detta framgår av 19 § i förordning (1998:1388) om vattenverksamheter. Tillståndsplikten gäller även eventuell bortledning av grundvatten.

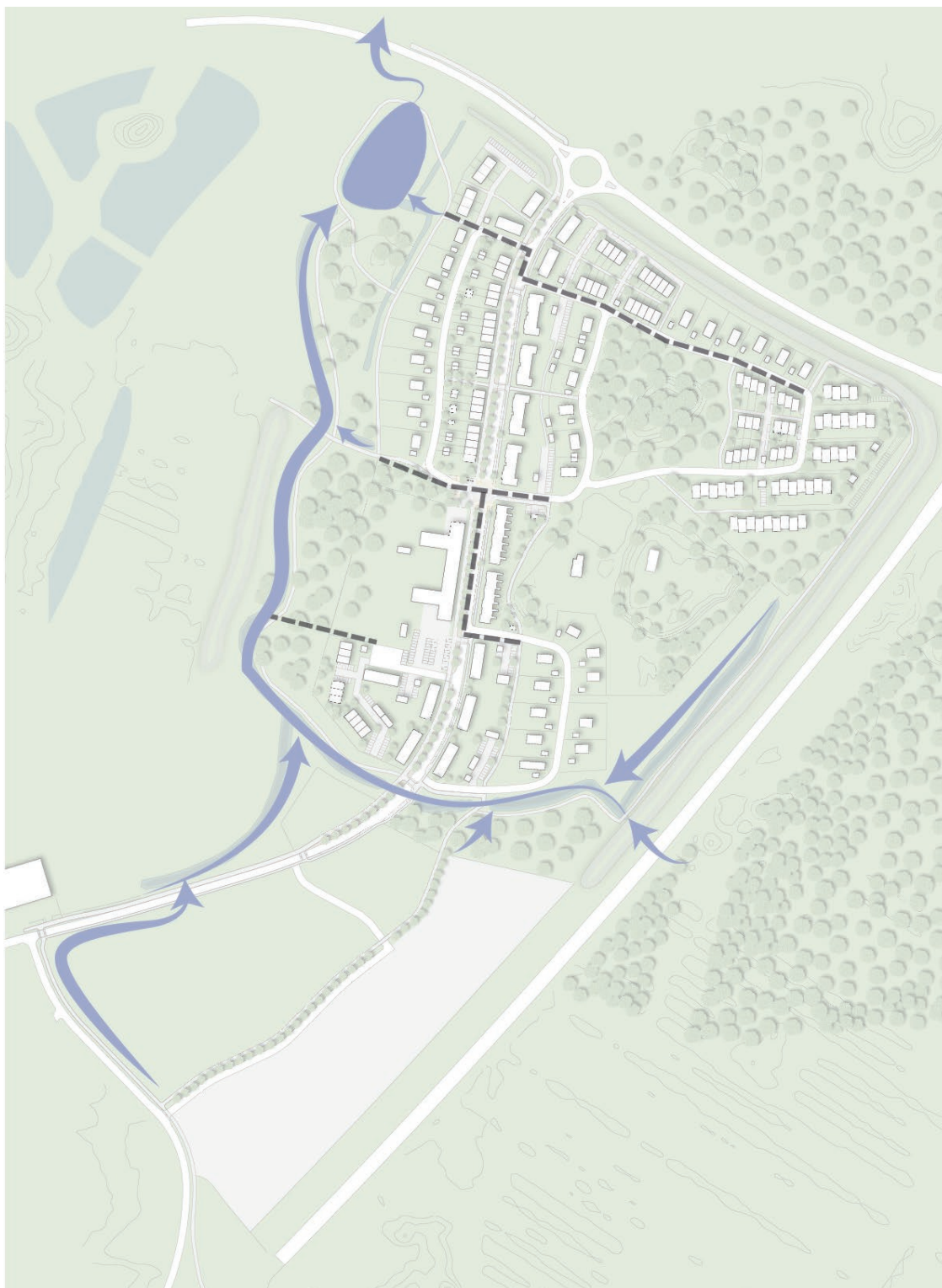


Bild 38b. Schematisk bild över hur det dagvattensystemet ser ut. Vatten rinner längs ett stråk mot norr till en damm/våtmark innan det leds vidare norrut genom trumma under Danska vägen.

Blå pil - visar ungefärlig dragning av öppna dagvattendiken

Grå streckad linje – visar ungefärlig dragning av dagvattenledningar som leder vatten från de byggda områdena till det öppna dagvattensystemet

Mer detaljerad beskrivning av dagvattensystemet återfinns i framtagna dagvattenutredning (Vatten och samhällsteknik 2022-02-23).

Avfallshantering

SSAM AB vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen, transportvägar och vändplatsers utformning för sortering av avfall 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 bygglovsprocessen.

El

För områdets elförsörjning kommer nya matarkablar förläggas. Elnätet byggs ut längs Handelsvägen och sedan vidare längs de nya lokalgatorna för att försörja den nya bebyggelsen.

Inom planområdet finns idag en transformatorstation, vid planens genomförande kommer stationen att flyttas. För att elförsörjningen ska fungera placeras tre transformatorstationer i området, markerat i plankartan med användningsbestämmelsen *E₂, transformatorstation*. E-områdena är cirka 10 x 10 meter.

Elkablar läggs i gatumark samt utmed gång- och cykelvägar. För att det ska finnas åtkomst till ledningarna på ett bra sätt ges marken planlagd som gång- och cykelväg en bredd om minst 3,6 meter i detaljplanen. Längs ett stråk utmed en allé är den allmänna platsen 4 meter bred. Den asfalterade gång- och cykelvägens är på alla platser 3 meter bred.



Bild 38c. Längs den rödmarkerade sträckan ges användningen GÅNG och CYKEL en bredd om 4 meter så att elkablar kan grä

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns framdraget i angränsande planområde. Utredning pågår hos fjärrvärmeleverantören om eventuell utbyggnad i området.

Elektroniska kommunikationer

Fiberutbyggnad planeras inom området.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planområdet ligger direkt väster om väg 23 som 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-leder i Älmhult har en riskutredning tagits fram (Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, Sweco Environment AB, 2018-06-19).

Marken inom planområdet är småkuperad och marknivån precis invid väg 23 varierar därför mellan att ligga över, under och på ungefär samma nivå som vägbanan. Mellan vägen och planområdet löper ett dike. Ur risksynpunkt har diket en viktig funktion för att hindra farlig vätska att rinna in mot planområdet. Även bullervallen vid bostäderna, även om den inte är inräknad i riskutredningen, kan komma att fungera som ett skydd ur risksynpunkt.

Riskutredningen visar att det är lämpligt ur risksynpunkt att bygga byggnader innehållande handel och kontor på ett avstånd om 30 meter från vägdikets mitt. För användningen verksamheter och parkering är samma avstånd 20 meter. Detaljplanen utformas så att byggnader och parkeringar placeras på längre avstånd än vad som rekommenderas i riskanalysen. Kvartersmark planeras 30 meter från väggkant på väg 23 och bygggrätt 50 meter från väggkant, detta med hänsyn till trafiksäkerhet samt hänsynsavstånd till riksintresset väg 23. Enligt riskanalysen får inte byggnader i mer än två plan placeras inom 75 meter från farligt gods led utan att särskilda riskreducerande åtgärder vidtas. I detaljplanen regleras därför att byggnader inom verksamhetsområdet endast får uppföras i två plan inom 75 meter från väg 23.

För användningen centrum anges rekommenderat skyddsavstånd om 30 meter, mätt från dikesmitt. Användningen centrum medges i detaljplanen på avstånd längre än 100 meter från dikesmitt.

För användningen bostäder i max fyra plan anges i riskanalysen rekommenderat skyddsavstånd om 40 meter. Bostäder tillåts i detaljplanen endast på längre avstånd än 50 meter från dikesmitt utmed led. Vidare anges i utredningen att det krävs särskilda riskreducerande åtgärder för den bostadsbebyggelse som placeras mellan 40 - 75 meter från led. I detaljplanen är den mark som ligger mellan 50–75 meter från led korsmarkerad och där får endast komplementbyggnader uppföras. I detaljplanen regleras att endast komplementbyggnad som inte ska användas till övernattning får placeras.

För bostäder i över fyra plan anges i riskanalysen rekommenderat skyddsavstånd om 75 meter från väg 23. Mellan 75 - 100 meter krävs särskilda riskreducerande åtgärder och därför medges högre bostadsbebyggelse i detaljplan endast på över 100 meter från vägen.

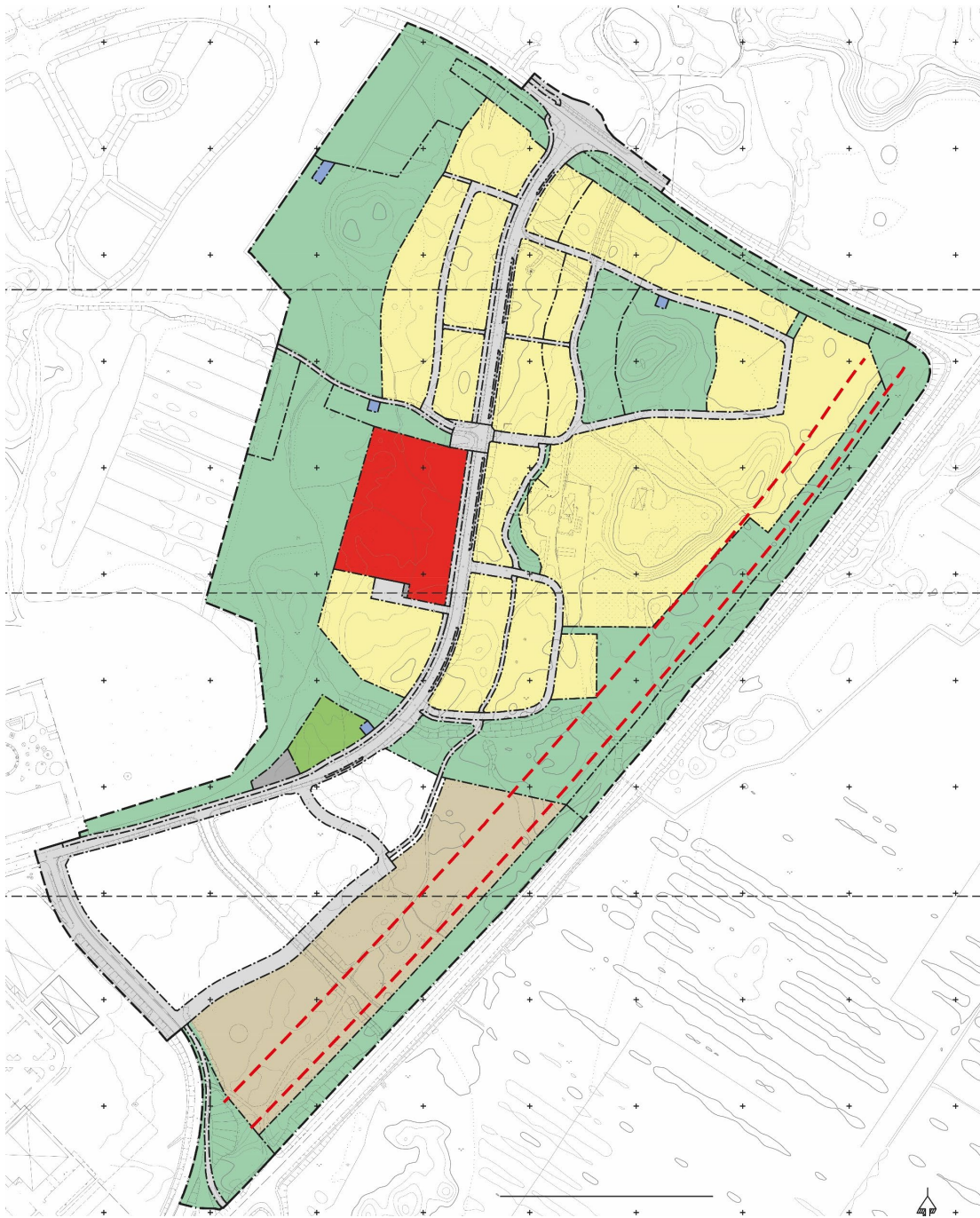


Bild 39. Plankarta med 40 samt 75 meter från led markerat med röd, streckad linje.

Tabell 6. Rekommenderad markanvändning intill transportleder med farligt gods i Älmhult.

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.

Bild 39b. Tabell från framtagen riskutredning "Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult", Sweco Environment AB, 2018-06-19.

Trafikbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planförslaget innebär att ny mark för bostadsändamål placeras intill väg 23 och Danska vägen samt utmed Handelsvägen. En trafikbullerutredning har tagits fram för området (Efterklang, 2022-03-07). I utredningen har beräkningar för trafikbuller utförts för prognos år 2040.

För att skapa en god ljudmiljö i området planläggs bullerskydd utmed Danska vägen och väg 23. Bullerskyddet utmed Danska vägen ges en höjd om totalt tre meter och skyddet utmed väg 23 ges en höjd på fyra meter.

Bullerutredningen visar att ljudnivåerna vid fasad överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå på en plats inom planområdet, i det kvarter som ligger på Handelsvägens östra sida och närmst Danska vägen. Här krävs att hälften av bostadsrummen läggs mot en tyst sida, detta säkerställs genom planbestämmelse f₇. Vid övriga bostäder inom planområdet klaras de riktvärden som ställs för ljudnivåer vid bostadsbyggnads fasad.

Gällande uteplatser visar trafikbullerutredningen att det inom planområdet är möjligt att ordna uteplatser som uppfyller riktvärden enligt förordningen för samtliga bostäder. Inom större delen av planområdet kan uteplats ordnas fritt, på flera platser på tomten.



Bild 40. Ljudutbredningskarta 1,5 m ö m, ekvivalent ljudnivå, vägtrafik Prognos 2040. Bilaga 1 i bullerutredningen.

Leq, 24 h [dBA]

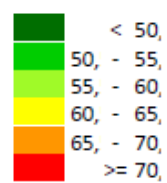
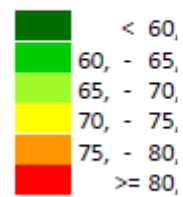




Bild 41. Ljudutbredningskarta 1,5 m ö m, maximal ljudnivå, vägtrafik, dagtid Prognos 2040. Bilaga 2 i bullerutredningen.

L_{max},06-22 h [dBA]



För förskola finns riktvärde för utemiljö enligt *Naturvårdsverket riktvärden för buller på ny skolgård* (NV-01534-17, september 2017). För de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska den ekvivalenta ljudnivån ej överskrida 50 dBA och den maximala ej överskrida 70 dBA. För övriga vistelsezoner inom skolgården gäller som högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal.

Den ekvivalenta ljudnivån blir dimensionerande för planerad förskola. Se bild 42 där pedagogisk yta kan placeras i område med mörkgrön färg. För övrig skolgård, som ej är avsedd för pedagogisk verksamhet, gäller i stället grön och mörkgrönt område för ekvivalent ljudnivå. Det är möjligt att få till en större skolgård som klarar bullerkravet om byggnad placeras utmed Handelsvägen, se bild 42b. Den mörkgröna ytan på skolgården för exemplet i bild 42 är ca 10 400 m².

För att säkerställa att skolbyggnaden placeras utmed gata så att bland annat en skolgård med god ljudmiljö kan skapas införs bestämmelsen *p₅ - Huvudbyggnad ska placeras med långsida längs med Handelsvägen*. För skolor finns det också riktvärden för buller inomhus, framtagna av folkhälsomyndigheten (FoHMFS 2014:13). Det finns förutsättningar att klara gällande riktvärden inomhus på 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal.



Bild 42. Ljudutbredningskarta skola 1,5 m ö m, ekvivalent ljudnivå, vägtrafik Prognos 2040. Bilaga 4 i bullerutredningen.

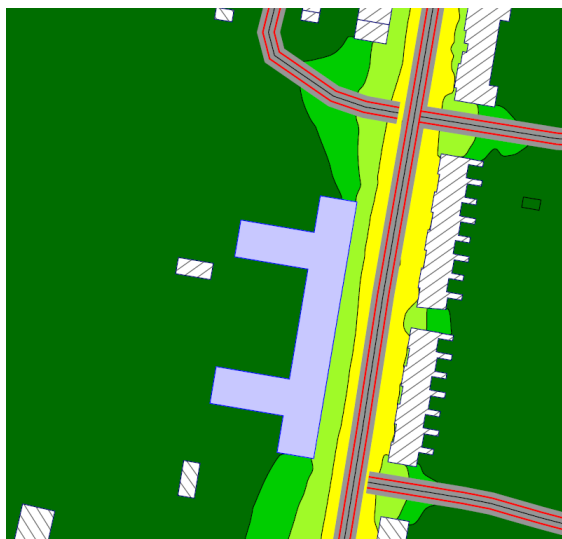


Bild 42b. Ljudutbredningskarta skola 1,5 m ö m, ekvivalent ljudnivå, vägtrafik Prognos 2040. Bild som visar ett exempel på hur man kan få till större pedagogisk utemiljö genom att lägga byggnaden längs med Handelsvägen.

Leq, 24h [dBA]

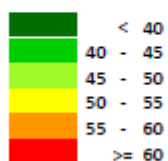
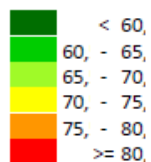


Bild 43. Ljudutbredningskarta skola 1,5 m ö m, maximal ljudnivå, vägtrafik, dagtid Prognos 2040. Bilaga 5 i bullerutredningen.

Lmax, 06-22 [dBA]



Industribuller (Äskya avfallsanläggning)

I Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2) anges vilka ljudnivåer vid fasad på exponerad sida som bör tillämpas vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. De ljudnivåer som anges är följande:

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå		
	Dag kl. 06-18	Kväll. Kl 18-22, samt lör-, sön och helgdagar kl. 06-22	Natt kl. 22-06
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Ljuddämpad sida, utemöjljö förskola och uteplats	45 dBA	45 dBA	45 dBA

I den framtagna utredningen för industribuller (Efterklang 2022-03-07) undersöks hur Äskya avfallsanläggnings bullrande verksamhet påverkar planområdet. Bullerutredningen är framtagen i samråd med SSAM som idag bedriver verksamheten på anläggningen. Utredningen visar vilka ljudnivåer som genereras för de aktiviteter som ryms inom Äskya avfallsanläggnings miljötillstånd.

Mätning utfördes den 18 Mars 2021 på avfallsanläggningen Äskya där flertalet bullerkällor mättes upp. Ljudeffekt och drifttid för de olika källorna uppskattades. Aktivitetstiden avser värsta timmen där samtliga källor har sitt värsta fall. I resultatet i bullerutredningen presenteras fyra fall som följer:

- Ordinarie verksamhet.
- Ett scenario, benämnt fall 1, där krossningsmaskin placeras i det röda östra området (se bild 44) inklusive ordinarie verksamhet.
- Ett scenario, benämnt fall 2, där krossningsmaskin placeras i det röda västra området (se bild 44), inklusive ordinarie verksamhet.
- Ett fjärde scenario där man sluttäcker området, vilket presenteras exklusive ordinarie verksamhet.

På Äskya återvinningscentral tar man in externa maskiner som utför krossning. Detta sker ungefär under två veckors tid ca 4 gånger om året och är då utöver den ordinarie verksamheten. Krossningsmaskinen har två områden den får placeras inom (enligt beslut om

anmälan om ändring för mekanisk bearbetning 90.110 (c) vid Äskya avfallsanläggning, Älmhults kommun, Länsstyrelsen i Kronobergs län, 2021-06-30) då den krossar material och bullrar. Dessa två områden är markerade med rosa på bild 44 och benämns som fall 1 och fall 2 i bullerutredningen. Enligt beslutet har Äskya avfallsanläggning rätt att utföra krossning på vardagar mellan 07:00 och 18:00.



Bild 44. De rosa ytorna visar var krossning får ske enligt beslut om anmälan om ändring för mekanisk bearbetning 90.110 (c) vid Äskya avfallsanläggning, Älmhults kommun, Länsstyrelsen i Kronobergs län, 2021-06-30

I bullerutredningen konstateras att den ordinarie verksamheten, arbete med sluttäckning samt krossning för två olika scenarier genererar ljudnivåer lägre än 45 dBA och är således under de riktvärden som anges vid fasad för bostadsbyggnader i zon A i Boverkets allmänna råd (BFS 2020:2) samt för uteplats och utemiljö för förskola för alla tider på dygnet. Samtliga riktvärden uppfylls för industribuller och det krävs inga riskreducerande åtgärder. Ny bebyggelse i Furulund kommer därmed inte att begränsa Äskyas verksamhet utifrån Äskya avfallsanläggnings miljötillstånd och beslutet om anmälan om mekanisk bearbetning.

Service, offentlig och kommersiell

Planförslaget innebär att fler bostäder placeras nära befintliga skolor men också i nära anslutning till Älmhults handelsplats där det bland annat finns livsmedelsbutik. Inom planområdet möjliggörs för ytterligare byggnation av skola/förskola samt etablering av närbutiker och annan kommersiell service inom område som planläggs med användningen *centrum* och *handel*.

Höjdsättning

Området ska höjdsättas så att dagvattenhanteringen fungerar. Området kommer även fortsättningsvis slutta generellt från öst till nordväst, de naturliga höjdskillnaderna kommer att försöka bevaras även om utjämning kommer att ske inom kvartersmark. Detaljplanen styr gatuhöjder. Detaljplanen styr inte nivå för omkringliggande kvartersmark men nivå för färdigt golv i förhållande till gata, för att minska risk för översvämning av byggnader. Bestämmelse för minsta höjd på färdigt golv (b_2) gäller bara för lägre bebyggelse. Där högre bebyggelse tillåts finns ingen bestämmelse om minsta höjd på färdigt golv för att skapa flexibilitet kring tillgänglighetslösningar och möjliggöra för underjordiska garage. Då grundvattennivån i området är hög krävs en för situationen fungerande tekniska lösning vid byggande av underjordiskt garage.

Förklaring av planbestämmelserna

Användning av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

För huvuddelen av de allmänna platserna 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 den allmänna platsen.

- **TORG**
Med syfte att skapa en mötesplats planläggs ett torg centralt i området. Användningen medger att platsen används för torg med tillhörande verksamheter som till exempel torghandel, kollektivtrafik eller serveringar. Även komplement som behövs för torgets funktion ingår, som kiosker, hållplatsskydd, parkeringsplatser eller toaletter.
- **GATA**
Bestämmelsen anger gata som markanvändning för de allmänna gatorna inom planområdet. Syftet med bestämmelsen kommunal gata är att den ska serva allmänhetens behov av infrastruktur. Inom användningen ryms körbana för motortrafik, gång- och cykelväg, kantstensparkering, plantering/allé, busskur m.m.
- **GÅNG**
Användningen anger sträckor som är avsedda för gångtrafik. I detaljplanen kombineras användningen i flera fall med användningen CYKEL. Längs gång- och cykelvägen som leder till planområdets västra gräns är det också tillåtet för underhållsfordon till lakvattendammarna att angöra.
- **CYKEL**
Användningen anger sträckor som är avsedda för cykeltrafik. I detaljplanen kombineras användningen i flera fall med användningen GÅNG. Längs gång- och cykelvägen som leder till planområdets västra gräns är det också tillåtet för underhållsfordon till lakvattendammarna att angöra.
- **PARK**
Anlagd park som kräver skötsel. Lekplats kan finnas inom parkområdet. Komplementanläggningar som behövs för platsens skötsel och bruk medges också inom användningen.
- **NATUR**
Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

Inom användningen ingår utrymme för omhändertagande av dagvatten samt mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar. Vägar och mindre byggnader som behövs för platsens skötsel och bruk tillåts också. Teknisk anläggning i form av transformatorstation tillåts inom användningen.
- **SKYDD₁**
Anger område där bullerskydd ska uppföras utmed Danska vägen. Anger område där

bullervall ska uppföras, utmed väg 23.

- SKYDD₂

Anger område där skyddsvall mot lakvattendamm ska uppföras för att säkerställa att inte dagvatten från planområdet rinner in till lakvattenanläggningen i väster vid skyfall. Enligt dagvattenutredningen bör vallen ha en höjd på minst +146,3 meter.

Användning av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

För ett område inom planen ges den allmänna platsen enskilt huvudmannaskap. Området ges enskilt huvudmannaskap då utformningen av ytan mellan väg 23 och marken planlagd för verksamheter, handel och kontor främst är av intresse för fastighetsägarna utmed väg 23 och allmänt tillträde till platsen inte är viktigt. Planen möjliggör därför att en gemensamhetsanläggning/samfällighet bildas för att sköta området, läs mer under kapitlet genomförande.

- PARK₁

Anlagd park som kräver skötsel som helt eller delvis är anlagda.

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, gruppboendestäder, 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. Även förskola som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

- 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, 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- Pumpstation

Område avsett för teknisk anläggning för spillvattenpumpstation.

- E₂- Transformatorstation

Område avsett för teknisk anläggning för transformatorstation.

- H- Detaljhandel

Användningen innefattar handel med varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå men även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. I användningen ingår, förutom butiksytan, tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår.

- 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.
- L₁- Odlingslotter
Område avsett för odlingslotter.
- P- Parkering
Användningen parkering planläggs utmed Handelsvägens östra sida samt i anslutning till skolområdet och odlingslotterna. Ytorna används till markparkering, plantering kan med fördel placeras mellan parkeringsplatserna.
- S- Skola
Användningen skola används för områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet. Med användningen skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.
- Z- Verksamheter
Användningen innefattar olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Utformning av allmän platsmark

c-plats₁: cirkulationsplats

Bestämmelsen placeras på allmän platsmark/GATA och syftar till att säkerställa en cirkulationsplats vid entrén till Furulund från norr.

Allé₁: Allé med planterade träd i en rad

Bestämmelsen placeras på allmän platsmark/GATA eller GÅNG, CYKEL och syftar till att säkerställa trädplantering längs Handelsvägen och vägen utmed verksamhetsområdet för att ett välkomnande och trevligt gaturum skapas.

Damm₁: Damm anlagd för omhändertagande av dagvatten.

Bestämmelsen säkerställer att den dagvattendamm som behövs för att uppnå en bra dagvattenhantering inom planområdet ges tillräcklig yta.

Mark och vegetation

beläggning₁: Befintlig markbeläggning med naturlig vegetation ska behållas.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att den naturliga kullen med skogskaraktär bevaras.

Markens höjd får inte ändras₁

Bestämmelsen införs för att säkerställa att den naturliga kullen med skogskaraktär bevaras.

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan

Bestämmelsen säkerställer att gatorna i området lutar på ett sätt så att vattenavrinning fungerar.

Skydd

Vall, 0,0: Vall med en angiven höjd i meter över anslutande marknivå

Bestämmelsen utmed väg 23 syftar till att säkerställa tillräcklig höjd på bullerskydd så att en god ljudmiljö kan uppnås inom planområdet.

Bullerskydd, 3: Bullerskydd med en höjd av 3 meter över anslutande marknivå

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig höjd på bullerskydd så att en god ljudmiljö kan uppnås inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning:

e₁: Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen placeras inom område som planläggs för bostäder i lägre skala i form av exempelvis villor, radhus, parhus, kedjehus. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga friytor. Bestämmelsen placeras också inom område planlagt för skoländamål och säkerställer tillräckliga ytor för barnens utemiljö samt plats för angöring och parkering.

e₂: Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen placeras inom område som planläggs för bostäder i form av radhus, parhus och kedjehus väster om Handelsvägen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga friytor.

e₃: Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen placeras inom område som planläggs för verksamheter, handel och kontor och syftar till att säkerställa tillräckliga ytor för parkering

e₄: Största byggnadsarea är 400 m² per fastighet

Bestämmelsen placeras på de två befintliga bostadsfastigheterna inom området och syftar till att platsen ska behålla sin befintliga karaktär.

e₅ - e₁₀: Största byggnadsarea är 15, 25, 35, 50, 60, 65 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden.

e₁₁: Minsta byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Bestämmelsen syftar till att skapa en stadsmässig karaktär utmed Handelsvägen genom att säkerställa en viss exploateringsgrad utmed gatan.

e₁₂: Lägsta byggnadshöjd är 5 meter.

Bestämmelsen syftar till att skapa en stadsmässig karaktär utmed Handelsvägen genom att säkerställa en viss höjd på byggnaderna utmed gatan.

e₁₃: Utöver angiven största byggnadsarea får cykelparkering med tak uppföras till en sammanlagd yta av max 2 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
Bestämmelsen syftar till att ge särskilt goda förutsättningar för cyklande i området genom att avsätta en byggbar yta som endast får nyttjas till cykelparkering.

e₁₄: Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen placeras inom område som planläggs för bostäder i form av radhus, parhus och kedjehus öster om Handelsvägen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga friytor men samtidigt möjliggöra inglasade uterum.

Prickmark: Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen placeras på verksamhetsmark utmed väg 23 för att säkerställa att bebyggelse inte placeras för nära transportled för farligt gods.

Bestämmelsen placeras också på en del av skolområdet med syfte att bidra till att den västra delen av skolområdet blir en grönskande utemiljö.

Bestämmelsen placeras också på bostadsmark för att säkerställa att bostäder ej placeras för nära allmän plats.

På prickad mark får exempelvis parkering och stödmurar uppföras.

Korsmark: Endast komplementbyggnad som inte ska användas till övernattning får placeras.

Bestämmelsen placeras utmed väg 23 på mark planlagd som bostad och möjliggör att ytan nyttjas som utemiljö samt byggnation av exempelvis förråd och växthus även om marken ligger för nära väg 23 för att vara lämplig att placera bostäder på.



Högsta nockhöjd i meter.

Höjd på byggnader regleras i planen genom bestämmelse om högsta nockhöjd och är en avvägning mellan skuggbildning, variation, flexibilitet och att ge området rätt karaktär. Nockhöjd mäts från medelmarknivå invid byggnaden. Se bild 45 för förklaring av nockhöjd.

Bestämmelsen placeras på en del av Handelsvägens östra sida och kombineras med bestämmelse om minsta takvinkel i grader. Bestämmelsen införs för att möjliggöra en varierad bebyggelse utmed Handelsvägen.



Högsta byggnadshöjd i meter.

Höjd på byggnader regleras i planen genom byggnadshöjd och är en avvägning mellan skuggbildning, variation, flexibilitet och att ge området rätt karaktär. Byggnadshöjd mäts från medelmarknivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan

fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Se bild 45 för förklaring av byggnadshöjd.

Utmed Handelsvägen varierar den maximala byggnadshöjden mellan 7, 10 och 13 meter. Detta för att skapa en variation utmed gatan. Bebyggelsen som planeras närmast naturområdena medger endast bostadsbebyggelse och med lägre byggnadshöjd än utmed Handelsvägen.

Inom skolområdet medges en maximal byggnadshöjd om 8 meter vilket möjliggör en skolbyggnad i två plan. De områden som planläggs för verksamheter, handel och kontor medger en maximal byggnadshöjd om 12 meter.



Bild 45.



Minsta takvinkel i grader

Bestämmelsen placeras på en del av Handelsvägens östra sida och kombineras med bestämmelse nockhöjd. Bestämmelsen införs för att möjliggöra en varierad bebyggelse utmed Handelsvägen.

Fastighetsstorlek

d₁: Minsta fastighetsstorlek är 4000 kvadratmeter.

Bestämmelsen placeras på de två befintliga bostadsfastigheterna inom området och syftar till att platsen ska behålla sin befintliga karaktär och inte styckas av till flera små fastigheter.

Placering:

p₁: Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. (Gäller ej komplementbyggnad.)

För att säkerställa att huvudbyggnaden placeras så att påverkan på dess grannfastigheter gällande skuggbildning, insyn med mera ska bli acceptabel, samt på grund av skydd mot brandspridning, regleras att huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Detta gäller dock inte om byggnaden är sammanbyggd i fastighetsgräns, detta för att möjliggöra byggnation av radhus, parhus och kedjehus.

p₂: Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns.

För att säkerställa att komplementbyggnader ska kunna skötas, regleras att

komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Detta gäller dock inte om byggnaden är sammanbyggd i fastighetsgräns.

p3: Huvudbyggnad ska placeras max 6 meter från fastighetsgräns längs med Handelsvägen.

Bestämmelsen införs för att skapa en tillräckligt stor bullerskyddad friyta på skolområdet.

Bestämmelsen bidrar även till en mer stadsmässig karaktär och en trygg miljö utmed Handelsvägen genom att säkerställa att bebyggelse placeras utmed gatan.

p4: Huvudbyggnad ska placeras max 4 meter från fastighetsgräns längs med Handelsvägen.

Bestämmelsen införs för att skapa en stadsmässig karaktär och en trygg miljö utmed Handelsvägen genom att säkerställa att bebyggelse placeras utmed gatan.

p5: Huvudbyggnad ska placeras med långsida längs med Handelsvägen.

Bestämmelsen införs på skolområdet för att skapa en stadsmässig karaktär och en trygg miljö utmed Handelsvägen genom att säkerställa bebyggelse längs med gaturummet. Bestämmelsen syftar också till att skapa en bra utemiljö på skolområdet genom att trafikbuller från Handelsvägen skärmas av och en god ljudmiljö kan skapas väster om skolbyggnaden.

Utformning:

f1: Entré ska finnas både mot Handelsvägen på fasad på motsatt sida från Handelsvägen.

Bestämmelsen placeras på mark planlagd för bostadsändamål utmed Handelsvägens östra och västra sida. Bestämmelsen syftar till att medverka till att människor ska röra sig både utmed gatan och på husens gårdar för att skapa trygga platser på båda sidor om huskroppen.

f2: Endast radhus, kedjehus eller parhus

Bestämmelsen placeras inom tre områden utmed Handelsvägen och syftar till att säkerställa en varierande bebyggelse utmed gatan.

f3: Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

För att komplementbyggnader inte ska dominera i förhållande till huvudbyggnaden samt begränsa påverkan på grannfastigheter regleras den maximala byggnadshöjden till 3 meter.

Byggnadshöjd mäts från medelmarknivå invid byggnaden.

f4: Entré som vetter mot Torg norr om användningsområdet ska finnas.

Bestämmelsen syftar till att skapa en levande torgmiljö.

F5: Belysta skyltar ska ha ett fast sken. Blinkande eller bildväxlande skyltar tillåts ej.

För att skapa en säker trafikmiljö utmed riksväg 23 tillåts inte blinkande eller bildväxlande skyltar inom verksamhetsområdet utmed riksvägen.

F6: Längsta tillåtna fasadlängd är 55 meter.

Bestämmelsen placeras på de längre bostadskvarteren utmed Handelsvägen och syftar till att säkerställa en varierande bebyggelse utmed gatan.

F7: Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Bestämmelsen placeras på bostadsmark öster om Handelsvägen längst norrut i planområdet.

Bestämmelsen införs för att skapa en god boendemiljö i bullerutsatt läge och följer

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS: 2015:16). I förordningen definieras bostadsrum som ”rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn”.

F₈: Högsta antal våningar är två

Bestämmelsen placeras på verksamhetsmarken närmst väg 23 med anledning av risker kopplade till farligt gods. Inom 75 meter från väg 23 är det enligt framtagna riskutredningar inte lämpligt med byggnader i fler än två plan utan särskilda riskreducerande åtgärder. Inga krav om särskilda byggnadstekniska lösningar införs utan istället regleras i planen att bebyggelsen här inte byggs i fler än två plan.

Utförande

b₁: Källare får inte finnas

Bestämmelsen gäller inom användningen bostad och skola och införs med anledning av att översvämningar ska undvikas då grundvattennivåerna i området är höga. All kvartersmark väster om Handelsvägen ges denna bestämmelse då grundvattennivån där är mycket hög. Öster om Handelsvägen möjliggörs för underjordiska garage i flerbostadshus, bestämmelsen läggs här endast på mark som planläggs för lägre bebyggelse. Då grundvattennivån i området är hög krävs en för situationen fungerande tekniska lösning vid byggande av underjordiskt garage.

b₂: Lägsta nivå för färdigt golv är 0,4 m över medelmarknivå för gata utmed fastigheten

Bestämmelsen införs för att säkerställa att dagvatten från gatan ej rinner in mot byggnaderna i området. Bestämmelsen införs på de områden i detaljplanen där lägre bostadsbebyggelse planeras.

Stängsel och utfart:

Utfartsförbud

Bestämmelsen placeras utmed delar av Handelsvägen och syftar till att skapa en säker trafikmiljö utmed gatan med ett fåtal utfarter. Angöring till fastigheterna i området sker via nya lokalatorna.

Skydd mot störningar

m₁: Bländskydd mot väg 23 ska finnas inom fastigheten.

Bestämmelsen placeras på mark planlagd för verksamheter (Z), kontor (K) och handel (H) och syftar till att trafiksäkerheten på väg 23 säkerställs. Hur bländningsskydd ordnas styrs inte i planen, beroende på hur byggnader, parkeringar internator placeras kan skyddet utformas på olika sätt. Det kan vara genom en liten vall, eller ett mindre plank eller en byggnad. Frågan om utformning hanteras i bygglovsprocessen.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Villkor för lov

a₁: Bygglov får inte ges för bostadsbyggnad förrän bullerskydd längs Danska vägen har uppförts.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäder uppförs på en plats med god ljudmiljö.

a₂: Bygglov får inte ges för bostadsbyggnad förrän bullerskydd längs väg 23 har uppförts.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäder uppförs på en plats med god ljudmiljö.

Markreservat

u₁: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen syftar till att ge planmässigt stöd för att bilda ett servitut för att dra en allmän dagvattenledning på mark planlagd som kvartersmark/skola.

Gemensamhetsanläggning

g₁: Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Bestämmelsen syftar till att ge planmässigt stöd att bilda gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning.

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 dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och transport av farligt gods.

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. I detta fall har det främst varit behovet av bostäder och lokaler i Älmhult och behovet av att bevara skogsmark och en mindre yta jordbruksmark som vägs mot varandra. Att behovet av bostäder och lokaler är stort i Älmhult väger tungt då sådana ytor behövs för att orten ska ges möjlighet att växa, det ger skäl för att ta skogs- och jordbruksmark i anspråk.

Enligt miljöbalkens 3 kapitel 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I Älmhult är det angeläget att ytterligare mark ordnas för att möta bostadsförsörjningsbehovet på orten. För att kunna utveckla Älmhult krävs att ny mark tas i anspråk för bostadsbyggnation i och i anslutning till tätorten. Planområdet är utpekad i översiktsplanen som lämpligt område för exploatering. Till skillnad från andra föreslagna utbyggnadsområden kan befintlig infrastruktur här utnyttjas och inga större nya vägar eller trafikplatser måste anläggas för att området ska kunna exploateras. Ytan för jordbruksmark är cirka 9000 kvm stor och används idag från och till, men inte årligen. Marken anses inte ha stort brukningsvärde då ytan är förhållandevis liten och dess södra delar är mycket blöta. Vad det gäller övrig mark i östra delar av Älmhult finns få alternativ till tätortsnära exploatering. Det föreslagna utbyggnadsområdet har avgränsats med särskild hänsyn till Äskya avfallsanläggning. Vad det gäller övrig mark i östra Älmhult består marken norr om Danska vägen av golfbana, som är ett viktigt rekreativt område för tätorten. Intill golfbanan ligger Äskya avfallsanläggning och kring denna anläggning är det inte lämpligt att lägga ny bebyggelse närmare än 400 meter. Skyddsavståndet ger små möjligheter till ytterligare exploatering av bostäder utmed Danska vägen. Längre söderut, söder om Handelsplatsen och väg 120 ligger Haganäsparken som är ett viktigt rekreativt område för tätorten. Öster om väg 23 ligger Froafälle mosse vilket är ett mycket blött område och således svårt och kostsamt att bebygga. Platsen är heller inte utpekad

som utbyggnadsområde i översiktsplanen. Att exploatera ett område österut, öster om Froafälle mosse, ses inte som aktuellt då en sådan lokalisering ej är tätortsnära. Med andra ord finns det inte möjlighet för tätorten att expandera åt öster på en annan plats. Det har stora fördelar ur resurshushållningssynpunkt att placera ny bostadsbebyggelse i ett tätortsnära läge. Dels med tanke på minskade transporter då de boende får möjlighet att gå och cykla till skola, service och järnvägsstation. En tätortsnära etablering bidrar också till att befintlig infrastruktur i form av gator, vatten och avlopp nyttjas mer effektivt än om bostäderna skulle placeras på annan plats. I detta fall bedöms bostadsförsörjningsbehovet i Älmhult och intresset av att lokalisera bostäder i tätortsnära läge vara ett väsentligt allmänt intresse och väga tyngre än bevarandet av jordbruksmarken. Planförslaget medför inte att hela jordbruksytan ianspråktagas för bostadsbygganden. Dess östligaste del planläggs som *allmän plats/Natur*. Det är emellertid inte troligt att ytan kommer att användas som jordbruksmark i någon större utsträckning. En del av jordbruksmarken, den närmst väg 23 tas i anspråk för att uppföra en bullervall.

Vidare är Äskyas avfallsanläggning och dess lakvattendammar, riksintresset väg 23 samt vattenhanteringen i området intressen som vägt tungt vid utformning av detaljplanen. Detaljplanen anpassas och utformas på ett sådant sätt att ny bebyggelse inte placeras tätt inpå varken Äskyas anläggningar eller väg 23. Detaljplanen utformas också så att en robust dagvattenhantering kan ordnas inom området. Ett öppet dagvattensystem planeras lokalt inom området som fördröjer och renar de vatten som rinner av de nya hårdgjorda ytorna.

Detaljplanen verkar för en god bebyggd miljö genom att nya bostäder ordnas nära service, skola, kollektivtrafik samt befintlig infrastruktur. Området är utpekad utbyggnadsområde i den kommunövergripande översiktsplanen och i det samrådsförslag som togs fram 2019 till fördjupning av översiktsplan för Älmhults småstad. Den tätortsnära lokaliseringen bidrar till resurseffektivitet och minskad miljöbelastning i jämförelse med en exploatering av samma antal bostäder i mindre tätortsnära läge. Som boendemiljö ligger området nära både idrotts- och rekreationsområde. Detaljplanen möjliggör en blandad bebyggelse och en varierad bostadsbebyggelse med avseende på storlek, höjd och upplåtelseform.

Konsekvenser för miljö och hälsa

Stads- och landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär en stor förändring av områdets innehåll och utseende. Mark som idag till stora delar är skogbevuxen tas i anspråk och nya vägar anläggs och bebyggelse tillkommer.

Mark, vatten och översvämningsrisk

Idag utgör större delen av planområdet skogsmark som kan infiltrera regn- och smältvatten. Planens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta i området ökar, vilket ställer krav på dagvattenhanteringen i området. Inom planområdet ordnas därför fördröjning och rening av dagvatten i flera lokalt anlagda diken och dagvattendammar. Att omvandla området till byggbar mark kräver förflyttningar av massor och utfyllnader främst i området väster om Handelsvägen men också i områdets norra del, i anslutning till korsningen Danska vägen/väg 23 där det idag är mycket blött. Organiska massor som grävs ur på kvartermark används till bullervallarna utmed Danska vägen och väg 23. Massorna kan också komma att fungera som jordförbättring på naturmark. Där det planläggs för verksamheter finns idag en höjdrygg, i

planens genomförandefas kommer denna höjdrygg delvis att planas ut så att kvartersmarken för verksamhetsområdet kan läggas i lämplig höjd i förhållande till ny lokalgata och väg 23. Viltstängslet utmed väg 23 ligger idag på denna höjdrygg och utplaningen av området medför att viltstängslet flyttas i höjddled. Utplaningen medför att bländningsskydd mot väg 23 kan behöva sättas upp på kvartersmark och allmän platsmark, detta beror på hur byggnaderna och ytorna runtomkring planeras och behandlas i bygglovsskedet.

Planens genomförande medför att tidigare brukad jordbruksmark tas i anspråk till förmån för bostadsbyggnation samt ordnande av bullervall. Det biotopskyddade diket och den skyddade stenmuren som båda ligger i anslutning till jordbruksmarken kommer inte att finnas kvar på platsen. Några av de mindre bäckfåror som finns inom planområdet kommer att påverkas vid planens genomförande och tas bort eller dras om. I stort har dock detaljplanen utformats på ett sådant sätt att många av de naturliga lågpunkterna inom området läggs på *allmän platsmark/NATUR* och blir en del av dagvattenhanteringen inom området. Vattendraget som kopplar samman Froafälle mosse och Kyrke myr kommer i stort att kunna ligga kvar i sitt nuvarande läge. Vattendraget löper idag under väg 23 och kommer delvis att kulverteras inom planområdet då bullervall anläggs.

I dagvattenutredningen (Vatten och Samhällsteknik 2022-02-23) har hanteringen av höga flöden vid exempelvis skyfall analyserats. Vid skyfall fylls dagvattenledningarna med vatten och dagvattnet kan då under korta tider ansamlas som ytvatten. Det är därför viktigt att eftersträva att dagvatten styrs så att omkringliggande områden inte översvämmas på ett oönskat sätt. Analysen av skyfallsavrinningen visar att det öppna dagvattensystemet i området med diken och dammar kan hålla stora volymer regn och således ger ett robust system.

I utredningen lyfts vikten av att området planeras och byggs på ett sätt så att gator och parkeringar relativt byggnader höjdsätts så att vatten vid skyfall som ej avleds via ledningsnätet kan avrinna ytligt via gator och naturområdena då ledningsnätet blir fullt. Detaljplanen utformas så att höjdsättning av gatorna fungerar ur detta perspektiv, även del av den planerade bebyggelsens nivå i förhållande till gata regleras. Modellen påvisar också att det behövs en vall mot lakvattenanläggningen för att förhindra vatten från planområde och lakvattenanläggning blandas. Vallen säkerställs i detaljplanen.

När dagvattnet från området renats i våtmarken/dammen leds det vidare ut från planområdet norrut genom trumma under Danska vägen och sedan mot sjön Möckeln. Utloppet från planområdet utgör början på en av delarna i det dikningsföretag som beskrivits tidigare i planbeskrivningen. För att inte förändra förutsättningarna nedströms och belasta dikningsföretaget med högre flöden än dagens ändras inte trummans storlek under Danska vägen.

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.

Planen bedöms inte medföra så stora mängder ökad trafik att miljökvalitetsnormerna påverkas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv har införts i miljöbalken genom Förordningen om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (SFS 2004:660) och i enlighet med detta har Vattenmyndigheten beslutat om miljökvalitetsnormer, förvaltningsplaner samt åtgärdsprogram för i princip alla vattenresurser, såväl yt- som grundvatten. Miljökvalitetsnormerna formuleras för den status som bedöms kunna uppnås och vidmakthållas i vattenresursen. För ytvatten är målet att god ekologisk och kemisk status ska ha uppnåtts till 2021 eller 2027. Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kap. miljöbalken. Det förväntas att alla verksamheter och samhällssektorer i förhållande till sina respektive belastningar medverkar till att god status kan uppnås. Detta är särskilt lämpligt att beakta i samband med framtagande av en detaljplan.

Aktuellt planområde berörs av ytvattenförekomsten Möckeln (SE628323-139679).

Enligt statusklassning VISS (2017–21) har vattenförekomsten klassats som ytvatten som ej uppnår god kemisk status och med måttlig ekologisk status. Den sammanvägda kemiska statusen har klassats som uppnår ej god status då de prioriterade ämnena kvicksilver och PBDE (flamskyddsmedel) ej uppnår god status. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta sjöar. Den ekologiska statusen har bedömts som måttlig då vandringshinder bedöms hindra organismer att flytta sig till angränsande vatten. Beslutad miljökvalitetsnorm enligt gällande förvaltningscykeln som är förlängning är att god ekologisk status skall nås till 2021 med tidsundantag för arsenik som bedöms som tekniskt omöjligt samt att det är god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver och PBDE, flamskyddsmedel).

Status och miljöproblem för sjön Möckeln		
	Status idag	Kvalitetskrav
Ekologisk	Måttlig	God 2021
Kemisk	Uppnår ej god*	God 2021

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

I dagvattenutredningen (Vatten och Samhällsteknik 2022-02-23) har föroreningsberäkningar gjorts för att bedöma hur exploateringen av området påverkar vattenkvaliteten i Möckeln. I utredningen konstateras att påverkan på recipienten bedöms vara liten då flödet ut från planområdet begränsas till dagens. Begränsningen utgörs av diken och dammar som effektivt utjämnar och renar dagvatten. Hårdgörning av mark resulterar visserligen i att den totala

mängden vatten som når recipienten ökar men med föreslagna diken och dammar skapas en trög avrinning som håller kvar vatten inom området. I beräkningarna har man inte lagt in den eventuella rening som kommer ske i diken nedströms och som vattnet kommer att passera innan det mynnar ut i Möckeln.

I dagvattenutredningen konstateras att diken och dammar utgör en effektiv rening av dagvatten och att de riktvärden för dagvatten som används som referens bedöms, med föreslagen dagvattendamm, att underskridas även om föroreningsbelastningen kommer att öka. Vägdagvatten från delar av väg 23 kommer efter exploateringen att renas i föreslagen dagvattendamm. Detta redovisas inte separat i beräkningarna men är en positiv effekt av genomförandet av detaljplanen. Avslutningsvis konstateras det i dagvattenutredningen att det med föreslagen rening och begränsning av utflödet från planområdet bedöms möjligheten att uppnå beslutad miljö kvalitetsnorm för Möckeln inte att försämrats.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planens genomförande medför att lämningar som enligt genomförd inventering (Jönsson 2019) klassats som *övrig kulturhistoriska lämningar* tas bort då de läggs på eller delvis på mark som planläggs som kvartermark. Planen har dock utformats så att den lämning som skulle kunna vara en fornlämning läggs på mark planlagd som allmän plats/NATUR och på så sätt ges planmässiga förutsättningar att bevaras. Ingen ytterligare utredning av fornlämningarna i området planeras i samband med framtagandet av detaljplanen.

Trafik

Planens genomförande innebär att trafiken i och intill området förväntas öka. Ökad trafik medför ökat trafikbuller. Utmed väg 23 planläggs ett nytt område för verksamheter, handel, och kontor. Området kan komma att generera en del tung trafik vilket kan öka andelen tung trafik som kör utmed Handelsvägen något jämfört med idag.

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

Buller

Detaljplanens genomförande bidrar till att bostäder och skola byggs på område som är påverkat av trafik- och industribuller. Framtagen bullerutredning (Efterklang, 2022-03-07) visar att de riktvärden som finns kring buller vid bostäder och skola 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

Det finns inga kända markföroreningar i området och det finns inte anledning att misstänka det heller. Exploatering av området ger ökad andel hårdgjord yta och kommer att öka föroreningshalten i dagvattnet speciellt i anslutning till område planlagt för verksamheter.

Rening av dagvattnet sker i områdets dagvattendamm och diken. Läs mer under rubriken *Miljökvalitetsnormer för vatten* ovan.

Äskya avfallsanläggning

Ny bebyggelse planeras på ett avstånd om 400 meter från Äskya avfallsanläggning och 100 meter från dess lakvattendammar efter vad som rekommenderats i framtagna konsekvensutredning (Vatten och Samhällsteknik 2018-12-17). Detta med hänsyn till de risker som finns i anslutning till anläggningarna med bland annat lukt, damning, avgaser, buller samt störningar så som skadedjur, nedskräpning, uppkomsten av lakvatten samt förekomsten av deponigas. Avstånden överensstämmer med de avstånd som anges i anläggningens tillstånd och exploateringen påverkar på det viset inte möjligheten att fortsätta bedriva befintlig verksamhet inom området. Bullerutredningen (Efterklang 2022-03-07) visar att samtliga riktvärden uppfylls för industribuller och att inga riskreducerande åtgärder krävs. Ny bebyggelse i Furulund kommer därmed inte att begränsa Äskyas verksamhet utifrån Äskya avfallsanläggnings miljötillstånd samt beslut om mekanisk bearbetning.

I dagvattenutredningen (Vatten och Samhällsteknik 2022-02-23) konstateras att två av lakvattensystemets provtagningspunkter i egenkontrollprogrammet kommer att påverkas av vatten från planområdet, punkt Y10 och Y11. Förhållandet mellan punkt Y10 och punkt Y11 kommer dock vara jämförbart för kontroll av eventuellt läckage av lakvatten. Eftersom punkt Y11 kommer bli påverkat av planområdets dagvatten innan rening kan behov finnas att flytta punkten närmare väg 23 för att bli en uppströmspunkt även mot planområdet.

Enligt framtagna dagvattenutredning (Vatten och Samhällsteknik 2022-02-23) kommer planområdets vatten inte att påverka lakvattenanläggningen då detta leds norrut mot Möckeln. Vid genomförande av detaljplanen uppförs en damm mot lakvattenanläggningen, i planområdets östra gräns. Vid skyfall säkerställer vallen att vatten från översilningsytan inte blandas med vatten från befintliga diken och dagvatten från området.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget kan bidra till flera positiva ekonomiska konsekvenser genom utnyttjande av befintlig infrastruktur och ett effektivt markutnyttjande. Planförslaget möjliggör fler boenden och arbetsplatser i Älmhult vilket kan öka underlaget för både offentlig och kommersiell service.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör byggnation av en blandad bostadsbebyggelse vilket är bra ur ett socialt jämlikhetsperspektiv. Det ger förutsättningar för att attrahera både unga och gamla att bo i området. Ett område servat av kollektivtrafik breddar underlaget för vilka som kan tänka bosätta sig i området då även de utan bil får enkelt att ta sig inom tätorten eller till tågstationen och vidare utanför Älmhult. Närhet till service och olika aktiviteter attraherar också olika människor. Alla dessa faktorer är viktiga ur ett socialt jämlikhetsperspektiv.

Barnperspektivet

Genomförandet av denna detaljplan kommer beröra barn på flera sätt. Området är ett stort bostadsområde där många barn förväntas bo och gå i förskola/skola. Barn från andra bostadsområden och skolor förväntas använda de allmänna platserna, omkringliggande grönområden och besöka området. Detaljplanen verkar i stor utsträckning för att området ska

bli en bra plats för barn. Fokus finns på trafiksäkerhet, låga hastigheter och flera separata gång- och cykelvägar planeras. Skolområdet ges stora ytor så att det finns goda möjligheter att skapa bra ytor för barns utelek.

Samtliga bostadskvarter har nära till gröna områden, både inom och utanför planområdet. En park anläggs som kan fyllas med olika innehåll och den väntas bli en attraktiv plats för barn som vistas i området.

Detaljplanen möjliggör för en busslinjedragning för lokaltrafik igenom området. God tillgång till kollektivtrafik samt bra gång- och cykelkopplingar till andra delar av tätorten är bra ur ett barnperspektiv då det ökar självständigheten för ungdomar.

Trygghet och tillgänglighet

De allmänna platserna utformas tillgängliga för personer med funktionsvariationer enligt gällande krav.

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. En analys av planförslaget utifrån ett trygghetsperspektiv gjordes under samrådet. Analysen genomfördes av Stiftelsen Tryggare Sverige. Sammanfattningsvis justerades planförslaget så att avskilda verksamhetsytor inte skapas, då det är platser som ofta upplevs som otrygga. Planförslaget justerades också så att gång- och cykelpassagen över Danska vägen inte sker planskilt eftersom tunnlar också kan upplevas och vara otrygga miljöer. Istället planläggs en cirkulationsplats i korsningen mellan Handelsvägen och Danska vägen, vilket dessutom ger en lugnare trafikmiljö med lägre hastigheter utmed Danska vägen. Vidare kompletteras planområdet efter trygghetsanalysen med en mötesplats i form av ett torg, strax norr om förskolan. Analysen i sin helhet går att läsa i Trygghetsprogrammet (Stiftelsen Tryggare Sverige 2021-01-15).

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

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

Området är planerat att byggas ut i tre etapper, från söder till norr (se bild 49). Utbyggnad av de allmänna platserna och terrassering av kvartersmark i etapp 1 beräknas vara klart 2023/2024 och för etapp 2 beräknas det vara klart 2024/2025. Genomförande av etapp 3 är inte tidsatt, men sker efter etapp 1 och 2.

Ansvarsfördelning

Kommunen äger idag huvuddelen av den oexploaterade marken. Denna kommer vid byggnation att säljas till olika exploatörer. Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatörerna regleras i separata avtal. Se vidare under rubriken *Avtal*. För uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren/exploatören.

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för huvuddelen av den allmänna platsmarken inom planområdet (gator, gång- och cykelvägar, torg samt park- och naturområden) och ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa. Kommunen ansvarar för uppförande av bullerskydd mot Danska vägen och riksväg 23.

Planområdesgränsen i öst är placerad en meter väster om befintligt viltstängsel utmed väg 23 och således utanför riksvägens vägområde. Vid genomförande av planen kommer befintliga kullen i södra delen av planområdet (se bild 46 och 47) att jämnas ut så att det hamnar i rätt höjdläge i förhållande till den nya lokalgatan. Utjämning av kullen medför att viltstängslet kommer att behöva justeras i höjdläget. Efter justering kommer viltstängslets placering se likadan ut som den gör idag, norr om kullen. Efter justering kan bländningsskydd behöva sättas upp på mark planlagd som natur så att inte ljus från Handelsplatsens trafik och från de nya lokalgatorna stör trafiken på väg 23. Kommunen bekostar den ombyggnation som krävs utmed väg 23 inklusive flytt av viltstängsel, utjämning av mark och eventuellt uppförande av bländningsskydd eller andra nödvändiga åtgärder inom allmän platsmark.



Bild 46 (tv) område som idag är kuperat som vid genomförande av detaljplanen komma att jämnas ut.

Bild 47 (tv) Bild på det kuperade området, sett från riksväg 23 från norr

Mellan verksamhetsområdet och väg 23 planläggs ett parkområde som ges enskilt huvudmannaskap. För detta område bildas en gemensamhetsanläggning där fastigheterna i verksamhetsområdet ingår och här ansvarar gemensamhetsanläggningen för drift och skötsel. Enskilt huvudmannaskap bedöms vara lämpligt då ytan ligger utmed verksamhetsområdet och allmänt tillträdet till platsen är begränsat. Vidare är intresset för att området ska skötas verksamhetsutövarnas, som har skyltläge ut mot riksvägen.



Kvartersmark/P-parkering i gaturummet

P2022/4 - Detaljplan för del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund, Älmhult

VA, dagvatten, el, fiber och fjärrvärme

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarig för utbyggnad. Kommunen ansvarar även för projektering och utförande av dagvattenanläggningarna inom området.

E.ON. har områdeskoncession och är huvudman för utbyggnaden av elnätet. Elnätet har för avsikt att bygga ut fibernätet i området.

Kostnader som uppkommer i samband med flytt av ledningar vid exploateringen bekostas av kommunen.

Vattenverksamhet

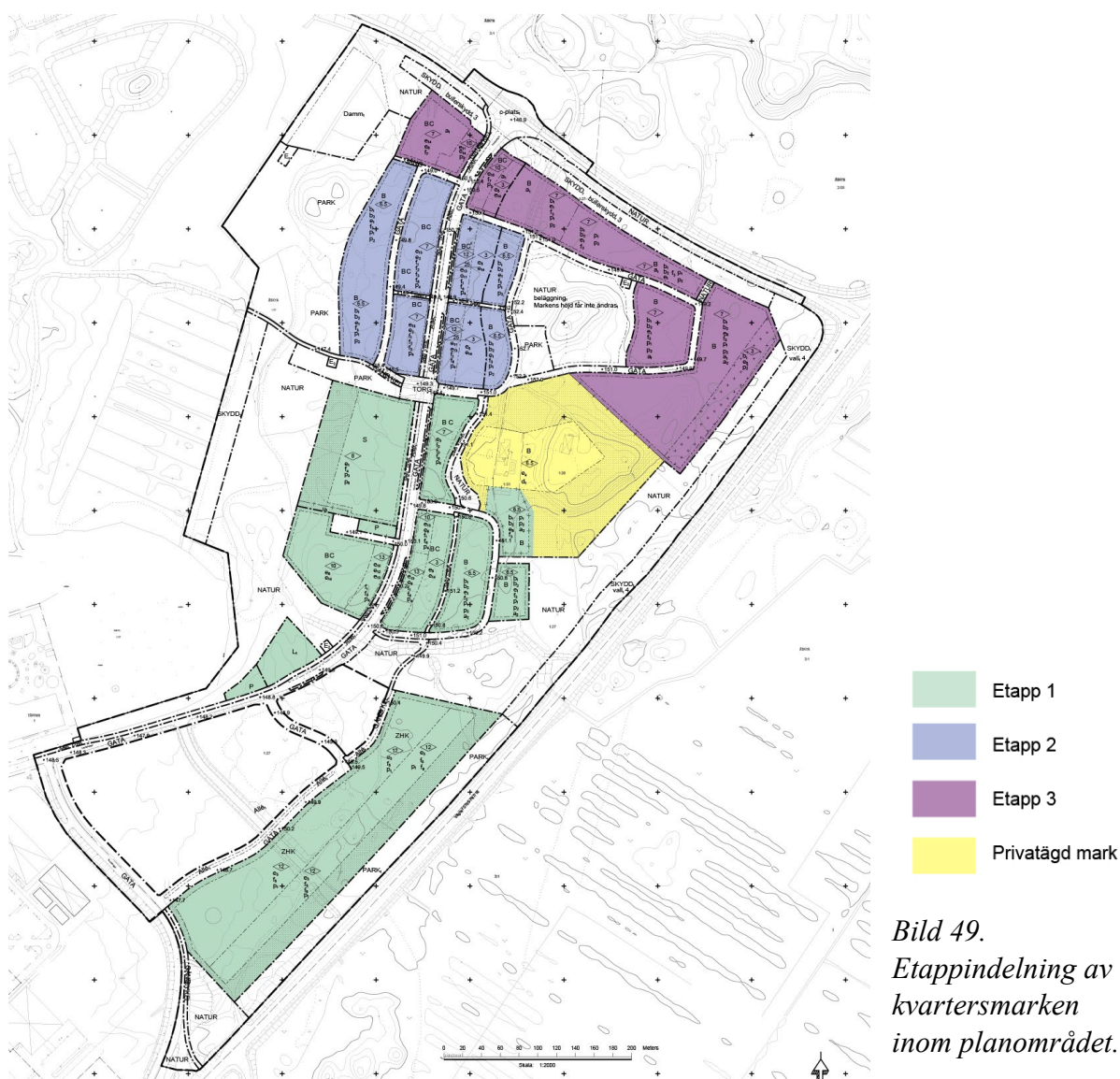
Ett flertal vattenverksamheter planeras i planområdet, bland annat att lägga igen ett vattendrag, kulvertera vattendrag samt ta bort eller dra om bäckfåror. Tillståndsplikt gäller för vattenverksamheter enligt 11 kap. 9 § MB. Vid genomförande av planen ansvarar kommunen för att en sådan ansökan. Beroende på omfattning kan en vattenverksamhet anmälas till Länsstyrelsen istället för att sökas tillstånd för. Detta framgår av 19 § i förordning (1998:1388) om vattenverksamheter. Tillståndsplikten gäller även eventuell bortledning av grundvatten.

Avtal

Detaljplanen genomförs på olika sätt av Älmhult kommun enligt Älmhult kommuns styrdokument Riktlinjer för mark- och exploatering (antaget i kommunfullmäktige 2020-12-14). Planen genomförs med direktanvisning, byggherresamverkan, markanvisningstävling, fastighetsregleringsavtal och fördelning av villatomter efter plats i tomtkön.

Området är planerat att byggas ut i tre etapper, från söder till norr (se bild 49).

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark planlagd för bostad, verksamheter och skola. Kommunen ansvarar för att tillsammans med exploatör samordna frågor om markberedning, fastighetsbildning och servisanslutningar. Även om exploatören inte fullföljer markanvisningsavtalet kan detaljplanen antas och genomföras då flexibilitet finns för avtalade områden.



*Bild 49.
Etappindelning av
kvartersmarken
inom planområdet.*

Etapp 1 och 2

Verksamhetsområdet och skoltomten kommer att genomföras genom direktanvisning med markanvisningsavtal. Bostadsmark för flerbostadshus eller småhus i gruppbebyggelse i etapp ett och två kommer att genomföras med byggherresamverkan med markanvisningsavtal. Avtal tecknas innan detaljplanen antas.

Markanvisningsavtalen innehåller bland annat en förköpsrätt och ett åtagande att uppföra de bostäder som exploitören har redovisat inför markanvisningen. Priset är fast och innefattar kostnader för mark, terrassering och utbyggnad av allmän platsmark. I markanvisningsavtalet framgår även anvisningsavgift och vilka kriterier som ska uppfyllas innan överlåtelseavtal kan tecknas. För de markanvisningsavtal som tecknas i samband med planens antagande (detta gäller verksamhetsmark, skoltomt och del av bostadsmarken) tas en markanvisningsavgift på 5% ut. Denna avgift får tillgodoräknas vid slutlikviden. Skulle detaljplanen inte vinna laga kraft betalas markanvisningsavgiften tillbaka till exploitören. Ingen säkerhet ställs mot exploitören.

Bostadsmark för villatomter säljs genom fördelning enligt tomtkö.

Etapp 3

Bostadsmark för flerbostadshus eller småhus i gruppbebyggelse i tredje etappen kommer eventuellt att genomföras med markanvisningstävling med markanvisningsavtal. Förhandling om eventuellt avtal påbörjas efter planens antagande. Om markanvisning kommer ske i etapp 3 ska kommunens riktlinjer för mark och exploatering följas och enligt samma princip som i etapp 1 och 2.

Bostadsmark för villatomter säljs genom fördelning enligt tomtkö.

Upplåtelseavtal – mark i anslutning till planområdet

Gång- och cykelvägen ska byggas ut längs den norra sidan om Danska vägen. Från den nya cirkulationsplatsen vid Handelsvägen västerut, utanför planområdet, för att ansluta till Älmhults golfbana. Upplåtelseavtal ska upprättas med markägare för Äskya 3:1 avseende marken utanför planområdet.

Avtal - Ombyggnad av koppling till överfart över väg 23

Idag har fastighetsägaren till Äskya 1:20 möjlighet att passera väg 23 strax norr om Handelsplatsen. Passagen över väg 23 kommer även efter planens genomförande vara möjlig för fastighetsägaren. Till passagen går idag en skogsväg som fastighetsägaren har avtal med kommunen att få nyttja. På denna mark planläggs för byggnation av verksamheter. Efter planens genomförande kommer det att vara möjligt för fastighetsägaren att ta sig via kommunala gator, kommunal cykelväg och sedan över naturmark till överfartspunkten. Den sista biten fram till väg 23 är inte allmänt tillgänglig för biltrafik utan här passerar fastighetsägaren över mark planlagd som allmän plats/NATUR (se bild 50).



Bild 50. Åskya 1:20 ges möjlighet att köra fram till sin överfart på väg 23 på allmän plats GÅNG/CYKEL och NATUR längs den röda, streckade linjen på bilden.

Fastighetsrättsliga frågor

I detta kapitel redogörs för de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs vid planens genomförande. Kommunen initierar och bekostar de lantmäteriatgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen. Inlösen av allmän platsmark kan ske tvångsvis.

	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Utförande
Fastighet			
Äskya 1:27	Utgift för fastighetsreglering och avstyckning	Bilda fastighet för alla ytor planlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kvartersmark styckas av till egna fastigheter.	Fastighetsreglering och avstyckning
Äskya 1:20	Intäkt för Äskya 1:20. Utgift för Äskya 1:27	Del av fastigheten regleras in i Äskya 1:27. *	Fastighetsreglering
Äskya 1:31	Intäkt för Äskya 1:20 och 1:27. Utgift för Äskya 1:27	Del av Äskya 1:20 och 1:27 regleras in i fastigheten. Del av fastigheten regleras in i Äskya 1:27.	Fastighetsreglering
Köpmannen 2	Intäkt för Köpmannen 2. Utgift för Äskya 1:27	Del av Köpmannen 2 regleras in i Äskya 1:27. Gemensamhetsanläggningen Köpmannen ga:1 omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtna områdena behöver ske, då nuvarande kvartersmark i den nya planen läggs ut som allmän platsmark.	Fastighetsreglering och omprövning av gemensamhetsanläggning
Äskya 3:1	Intäkt för Äskya 3:1. Utgift för Äskya 1:27	Del av Äskya 3:1 regleras in i Äskya 1:27.	Fastighetsreglering

* Vid plangenomförande behöver fastighetsgräns mellan Äskya 1:20 och 1:27 fastställas, vilket sannolikt kräver fastighetsbestämning. Äskya 1:20 har sitt ursprung i ett soldattorp som varit föremål för såväl avsöndring som senare fastighetsbildningsåtgärder. Gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark läggs utmed den stenmur som löper utmed fastighetens norra sida. Den gräns som ritas i detaljplanen blir gällande och styrande vilket kan innebära justering av Äskya 1:20 gräns mot norr.

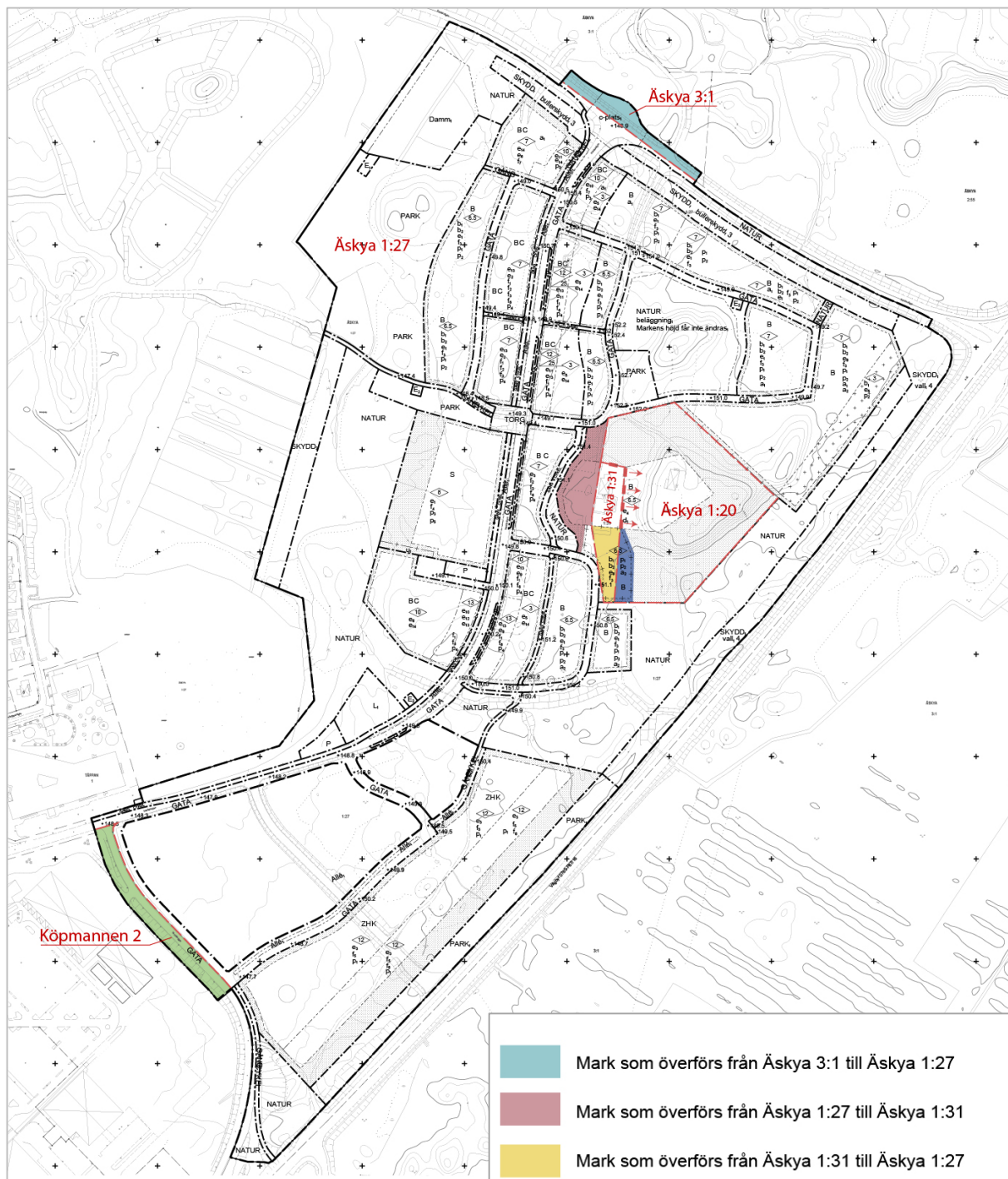


Bild 51. I kartbilden visas vilka fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen. Fastighetsgränser inom planområdets innan planens genomförande är markerade med röd linje.

- Mark som överförs från Äskya 3:1 till Äskya 1:27
- Mark som överförs från Äskya 1:27 till Äskya 1:31
- Mark som överförs från Äskya 1:31 till Äskya 1:27
- Mark som överförs från Äskya 1:20 till Äskya 1:27
- Mark som överförs från Köpmannen 2 till Äskya 1:27
- Mark överförs från Äskya 1:20 till Äskya 1:31, exakt gränsdragning styrs ej av detaljplanen illustrationen visar åt vilket håll gränsen flyttas

Rättigheter

På mark planlagd för skoländamål läggs i detaljplanen ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, ett så kallat u-område. Bestämmelsen är att ett markområde reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att det kan användas för den allmännyttiga anläggningen och att en rättighet kan bildas där. 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.

Inom planområdet finns idag en rättighet i form av servitut för fastigheten 1:20 och 1:31 att ha sin avloppsanläggning på fastigheten Äskya 1:27. I detaljplanen läggs huvuddelen av området som avloppsanläggningen omfattar på kvartersmark med användningen B-bostad. En bit av anläggningen läggs på allmän plats/NATUR. Vid genomförande av planen regleras marken så att större delen av avloppsanläggningen läggs på fastigheten Äskya 1:31. Servitut kommer att behöva bildas för en mindre yta som planläggs om allmän plats/NATUR. På sikt kan de idag befintliga bostadsfastigheterna kopplas på det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning – Köpmannen GA:1

Gemensamhetsanläggningen Köpmannen ga:1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtna områdena behöver ske, då nuvarande kvartersmark i den nya planen läggs ut som allmän platsmark. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.

Gemensamhetsanläggning – PARK₁

Gemensamhetsanläggning bildas för anläggning och skötsel av allmän plats med enskilt huvudmannskap/PARK₁ mellan väg 23 och det nya verksamhetsområdet (se bild 48). I anläggningen ingår samtliga fastighetsägare inom verksamhetsområdet.

Gemensamhetsanläggning, P-parkering

Fyra gemensamhetsanläggningar bildas för skötsel av parkeringsytorna längs med Handelsvägens östra sida. Kommunen ingår som part i varje anläggning tillsammans med respektive fastighetsägare öster om vägen (ytor 1–4 i bild 53). Parkeringarna planläggs som *kvartersmark/parkering* så att de kan tillgodoräknas i p-norm för bostadsfastigheterna i området. Marken ägs av kommunen.

Inom planområdet finns ytterligare tre ytor planlagda som p-parkering (ytor A-C i bild 53). De kommer inledningsvis ägas av kommunen men kan i framtiden komma att ingå i en gemensamhetsanläggning om behov uppstår.

Bild 52. I kartbilden nedan visas vilka områden inom detaljplanen som berörs idag eller kommer att beröras av gemensamhetsanläggning. Pilarna i kartbilden läggs in för att förtydliga var gemensamhetsanläggningar för parkering kommer ordnas, eftersom dessa ytor är smala och annars svåra att uppmärksamma i bilden.



- Gemensamhetsanläggning Köpmannen GA: 1 - befintlig, omprövas i och med planens genomförande
- Gemensamhetsanläggning Park1 - bildas vid planens genomförande
- Gemensamhetsanläggningar P-parkering - bildas vid planens genomförande

Bild 53. I kartbilden nedan visas vilka ytor som planläggs som p-parkering och hur de ska skötas.



1 2 3 4 Parkeringsytor som sköts genom gemensamhetsanläggning, kommun + bostadsfastighet. Vilken bostadsfastighet som ingår i vilken gemensamhetsanläggning (1-4) redovisas genom olika färger.

A B C Parkeringsytor som inledningsvis kommer vara kommunalägda. Kan i framtiden komma att ingå i gemensamhetsanläggning, men detta är inte bestämt i planskedet.

Samfälld mark

Under planarbetets gång har det identifierats en eventuell samfälld väg inom planområdet. Det har inte kunnat fastställas under planskedet huruvida vägen utgjort en samfälld härads- eller kyrkoväg. Sträckan ligger inom område som redan idag är detaljplanlagt genom Detaljplan för Handelsområde Haganäs antagen 2011. Se bild 54 för sträckning. Ingen utredning av den eventuella samfällda vägen redovisas i planhandlingarna från 2011.

I det fall att vägen betraktas som samfälld så avses samfälligheten vid plangenomförandet avvecklas genom lantmäteriförrättning, eftersom det idag finns annan bättre möjlighet för att uppfylla dess eventuella vägändamål.

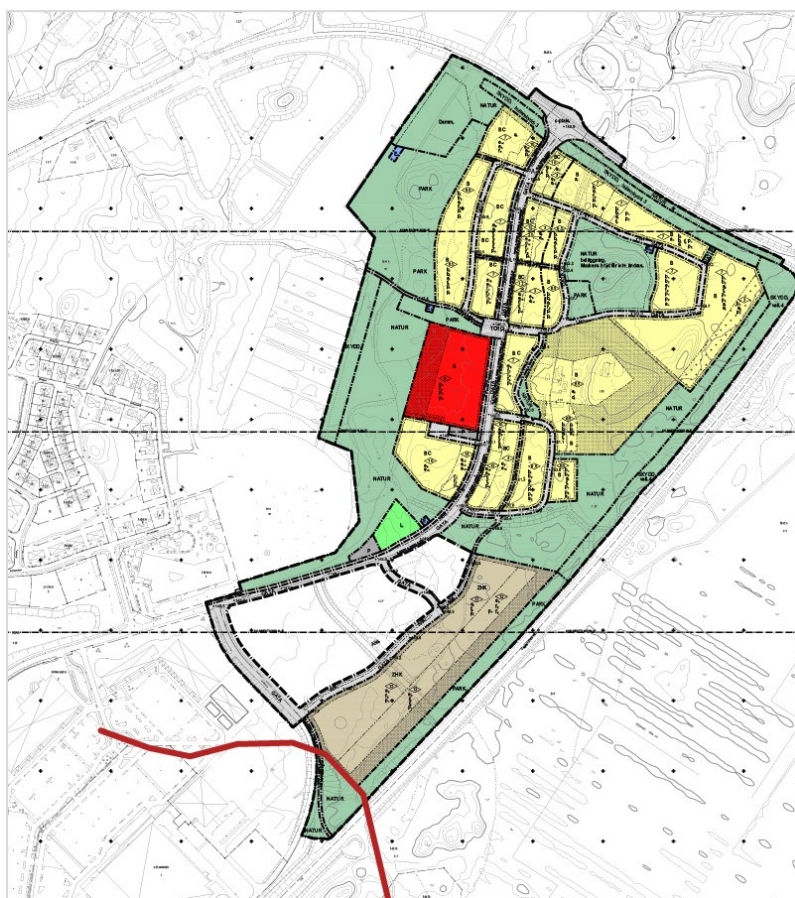


Bild 54. I kartbilden redovisas med röd heldragen linje den ungefärliga sträckningen för den eventuellt samfällda vägen.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas genom planavgift som tas ut i samband med markförsäljning.

Genomförandet av detaljplanen medför kostnader för kommunen i form av utbyggnad av allmän platsmark (gata, gång- och cykelväg, park, torg och natur), vatten och avlopp inklusive dagvattenlösningar. Intäkter för kommunen sker i samband med tomtförsäljning och VA-anslutningsavgifter. För den allmänna platsmark där kommunen är huvudman medför en kostnad för kommunen i form av drift och underhåll.

Genomförandet av detaljplanen medför kostnader för enskilda angående drift och underhåll av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

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 P114 ”Distribution av dricksvatten”. P114 är en publikation som beskriver de grundläggande förutsättningarna för planering av vattendistribution och pekar på vilka överväganden som behöver göras i samband med dimensionering och utformning. I sammanhanget skall särskilt beaktas de krav som stigarledningar ställer på brandpostnätet. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med startbesked.

Hantering av vegetationsmassor och ej byggbara massor

De massor som uppkommer till följd av exploateringen kommer att omhändertas av kommunen. Massorna kommer att användas vid bildandet av bullervallar och skyddsvall inom planområdet. Tillskott av massor kan komma att behövas för att uppfylla behovet av bullervallar och skyddsvall.

Medverkande

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

Kommunledningsförvaltningen
10 maj 2022

Malin Svensson
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

Karin Wennberg
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 del av Äskya 1:27 m.fl., Furulund						
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård ¹	X					
Friluftsliv ¹	X					
Kulturmiljövård	X					
Kommunikationer			X			Området ligger direkt väster om riksväg 23. Planområdet läggs utanför vägområdet. Genomförandet av planen alstrar en ökad trafikmängd som lokalt kommer att påverka omkringliggande vägar med ökad trafikmängd. Planförslaget bedöms dock inte påverka riksintresset i sin helhet.
Skyddad natur						
Naturreservat ¹	X					
Natura 2000 ¹	X					
Biotopskydd ¹				X		Ett biotopskyddat småvatten och en stenmur vid jordbruksmark påverkas och tas bort vid genomförande av planförslaget.
Ängs- och betesmarker ¹	X					
Våtmarker ¹	X					
Sumpskogar ²		X				Kyrke myr och Froafälle mosse ligger väster respektive öster om planområdet. Båda klassade som sumpskog. Förslaget bedöms inte påverka sumpskogen negativt.

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

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

Nyckelbiotoper ¹	X					
Växt- och djurliv, rödlistade arter ³	X					
Strandskydd	X					
Vatten						
Grundvatten		X				Genomförandet av detaljplanen påverkar den naturliga infiltrationen då markanvändningen förändras från skogsmark till bostäder och verksamhetsområden. Exploateringen medför att andelen hårdgjord yta i området ökar. Dagvatten från området kommer att omhändertas och fördröjas lokalt i ett till stor del öppet system i form av diken och damm/våtmark. Gatornas dagvatten leds via ledningar till dikesstråken. För att säkerställa behovet av fördröjning och rening ordnas en damm/våtmark i nordväst innan områdets dagvatten leds ut från området under Danska vägen. Dagvatten leds genom planområdet via ett öppet dike från söder till norr till dammen/våtmarken. Det planerade öppna systemet med dike och damm ger robusthet och ett system som kan hålla stora volymer regn även i händelse av skyfall. Systemet bidrar också till rening av dagvattnet. Enligt genomförd dagvattenutredning (Vatten och Samhällsteknik) resulterar reningen i att recipienten Möckeln kommer påverkas mycket lite av eventuella föroreningar. Möckeln är Älmhults dricksvattentäkt. Läs mer under rubriken <i>föroreningar vatten</i>.
Ytvatten		X				
Dricksvattentäkt		X				
Dagvatten		X				

³ <https://www.artportalen.se>

Kulturmiljö						
Fornminnen	X					
Kulturmiljöprogram	X					
Kulturhistorisk miljö			X			Enligt genomförd inventering finns fem historiska lämningar inom planområdet (Jönsson, 2019). Genomförande av detaljplanen medför att inventerade lämningar klassade som "övrig kulturhistorisk lämning" kommer att tas bort. Den lämning inom området som klassats som "möjlig fornlämning" ges i planen möjlighet att finnas kvar då den läggs på mark planlagd som <i>allmän platsmark/NATUR</i> .
Hushållning						
Mark, vatten och infrastruktur			X			För att kunna utveckla Älmhult krävs att ny mark tas i anspråk i och i anslutning till tätorten. Planområdet är utpekad i översiktsplanen som lämpligt område för handel, bostadsändamål och kontor. Till skillnad från andra föreslagna utbyggnadsområden kan befintlig infrastruktur här utnyttjas och inga större nya vägar eller trafikplatser måste anläggas för att området ska kunna exploateras. Det har stora fördelar ur resurshushållningssynpunkt att placera ny bebyggelse i ett tätortsnära läge. Dels med tanke på minskade transporter då de boende och arbetande får möjlighet att gå och cykla till skola, service och järnvägsstation. En tätortsnära etablering bidrar också till att befintlig infrastruktur i form av gator, vatten och avlopp nyttjas mer effektivt än om byggnationen skulle placeras på annan mer oexploaterad plats.
Hälsa & miljö						

Buller			X			Planområdet är påverkat av buller från väg 23, Danska vägen och Handelsvägen samt från Äskya avfallsanläggning. En bullerutredning som säkerställer att gällande riktvärden för bostäder och skola hålls inom området har tagits fram (Efterklang). Läs mer i planbeskrivningens kapitel <i>Planförslag/Buller</i> .
Föroreningar luft			X			Planens ökning av trafik kommer påverka luftkvaliteten lokalt men planen anses inte medföra så stora mängder ökad trafik att MKN för luft påverkas.
Föroreningar vatten		X				Enligt framtagna dagvattenutredning (Vatten och Samhällsteknik) bedöms planförslaget ha en liten påverkan på recipienten Möckeln eftersom flödet ut från planområdet begränsas till dagens. Begränsningen utgörs av diken och dammar som effektivt utjämnar och renar dagvatten. Hårdgörning av mark resulterar visserligen i att den totala mängden vatten som når recipienten ökar men med föreslagna diken och dammar skapas en trög avrinning som håller kvar vatten inom området. Diken och dammar utgör en effektiv fastläggning av föroreningar och riktvärdena (miljökvalitetsnormer) bedöms med föreslagna dagvattendamm att underskridas även om föroreningsbelastningen kommer att öka. Mot bakgrund av detta bedömer kommunen att planförslaget inte motverkar uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten i Möckeln.

Föroreningar mark			X			Det finns inga kända markföroreningar i området och det finns inte anledning att misstänka det heller. Exploatering av området ger ökad andel hårdgjord yta och kommer att öka föroreningshalten i dagvattnet speciellt i anslutning till område planlagt för verksamheter. Rening av dagvattnet sker i områdets diken och dagvattendamm. Läs mer under rubriken <i>föroreningar vatten</i> .
Lukt	X					
Ljus	X					
Radon	X					
Strålning, elektromagnetiska fält		X				Öster om väg 23 går en större luftledning. Magnetfältsberäkning har genomförts av E.ON. för att säkerställa att strålningsnivåerna ej är höga inom planområdet.
Miljömål & hållbar utveckling			X			Planen medverkar till att målen för Älmhults kommun <i>Miljöplan 2030</i> kan uppfyllas. Detaljplanen verkar för miljömålet <i>en god bebyggd miljö</i> genom att nya bostäder och arbetsplatser ordnas nära service, skola, kollektivtrafik samt befintlig infrastruktur vilket verkar för resurseffektivitet och minskad miljöbelastning.
Säkerhet						
Trafik			X			Genomförandet av detaljplanen medför en ökad trafik inom området och längs omkringliggande gator/vägar. Planen möjliggör ordnande av en säker trafiksituation för oskyddade trafikanter genom ett flertal separata gång- och cykelvägar. Detaljplanen ger förutsättningar för busslinjetrafik att försörja det nya området.

Farligt gods		X				Planområdet ligger utmed riksväg 23 som är rekommenderad transportled för farligt gods. Planförslaget har utformats utifrån de riktlinjer som finns framtagna för fysisk planering intill farligt godsled i Älmhults kommun.
Översvämning			X			Enligt framtagen dagvattenutredning (Vatten och Samhällsteknik) kan det planerade öppna dagvattensystemet hålla stora volymer regn. Det ger goda förutsättningar för att kunna undvika översvämning i händelse av skyfall. Området ska höjdsättas så att dagvattenhanteringen fungerar.
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 kommunfullmäktige 2022-06-20 § 116
LAGA KRAFT 2022-07-15