

Detaljplan för Falken 1
i Älmhult, Älmhults kommun

Planbeskrivning



Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Älmhults kommun växer och det finns en stor efterfrågan på bostäder. Att möjliggöra för fler hyresrätter i ett centralt läge gör att fler får möjligheten att bo med de fördelar som finns med ett centralt boende. Närhet till kollektivtrafik, grönska, offentlig och kommersiell service skapar förutsättningar till ett attraktivt boende.

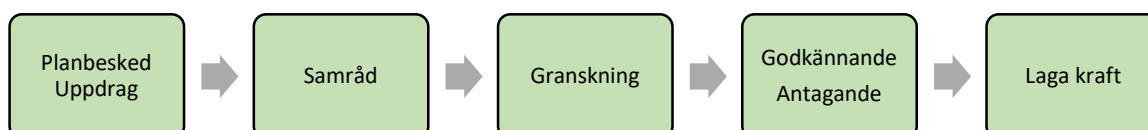
Syftet med detaljplanen är att förtäta kvarteret Falken 1 med fler bostäder.

Politiska beslut

- Kommunstyrelsen gav 2020-04-07 § 67 kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för det aktuella området.
- Kommunstyrelsen beslutade 2020-04-07 § 67 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd enligt 5 kap 11 § PBL.
- Kommunstyrelsen beslutade 2020-04-07 § 67 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att skicka ut detaljplaneförslaget på granskning enligt 5 kap 18 § PBL.
- Kommunstyrelsen beslutade 2022-04-05 § 72 att anta detaljplanen för Falken 1, Älmhult, Älmhults kommun, enligt 5 kap 27 § PBL.
- Kommunstyrelsen beslutade 2022-04-05 § 72 att en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas för Falken 1, då detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6 § Miljöbalken.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planförslaget har varit ute på samråd 2021-01-04 – 2021-02-01. Inkomna synpunkter finns sammanställda och besvarade i en samrådsredogörelse. Under tiden 2021-09-03 – 2021-10-01 har detaljplanen funnits tillgänglig för granskning. De synpunkter som inkom från granskningen finns redovisade och kommenterade i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen antogs av Kommunstyrelsen 2022-04-05. Beslutet att anta detaljplanen överklagades till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avslog överklagan och fastslog Kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen 2022-10-20. Detaljplanen vann laga kraft 2022-10-20.



Planhandlingar

Planhandlingar

- Plankarta
- Illustration
- Planbeskrivning inkl. Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på kommunen)

Utredningar

- Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, Sweco, 2018-06-19.
- Trafikbulerutredning för detaljplan Falken 1, Älmhult, Tyréns AB, 2020-12-09
- Geoteknisk och markmiljöundersökning, Kv. Falken 1, Älmhult, Sweco, 2021-07-02

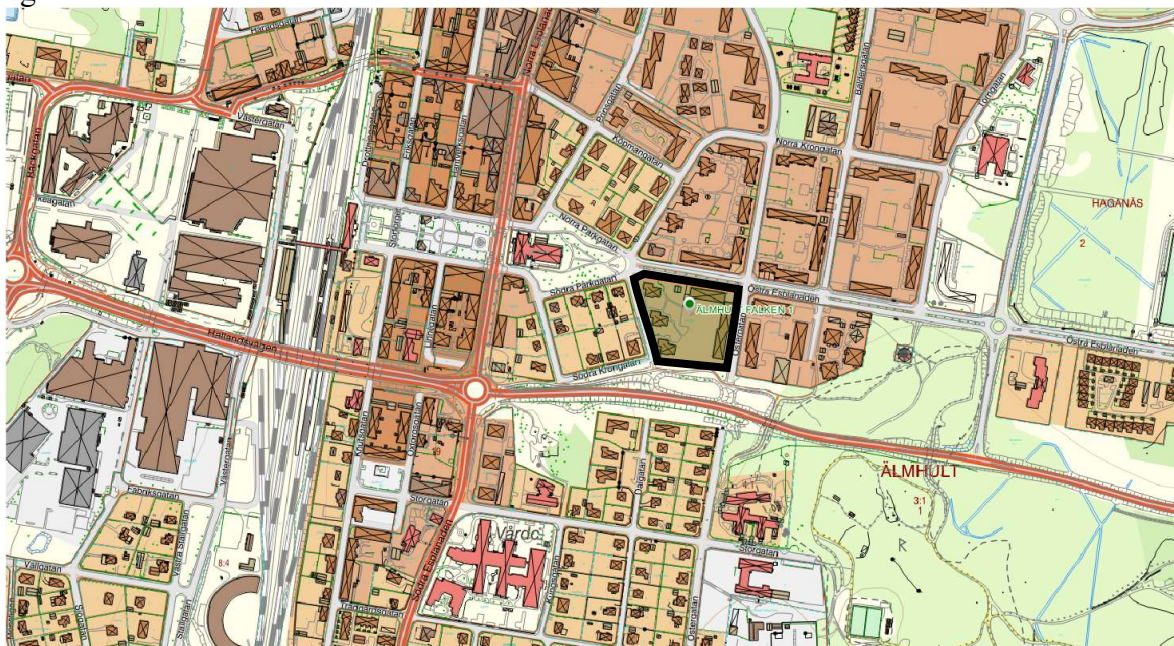
Planhandlingarna finns tillgängliga i kommunens reception och på kommunens webbplats: www.almhult.se/detaljplaner under fliken pågående detaljplaner.

Planeringsförutsättningar

Plandata

Planområdet ligger i Älmhults centrum, öster om torget och järnvägsstationen. Kvarteret Falken 1 omsluts av gatorna Östra Esplanaden till norr, Östergatan till öster och Södra Krongatan väster om kvarteret. Haganäsleden ligger söder om planområdet.

Fastigheterna som ingår i detaljplanen är Falken 1 och en del av Älmhult 3:1. Falken 1 ägs av bostadsbolaget Bostads AB Sydkusten och omfattar ca 1 ha. I sydöstra hörnet ingår en del av fastigheten Älmhult 3:1, på 129m². Den ytan är planlagd som parkering på kvartersmark och ägs av Älmhults kommun.



Orienteringskarta med kvarteret Falken 1 markerat i svart.



Orienteringskarta med kvarteret Falken 1 markerat i svart.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

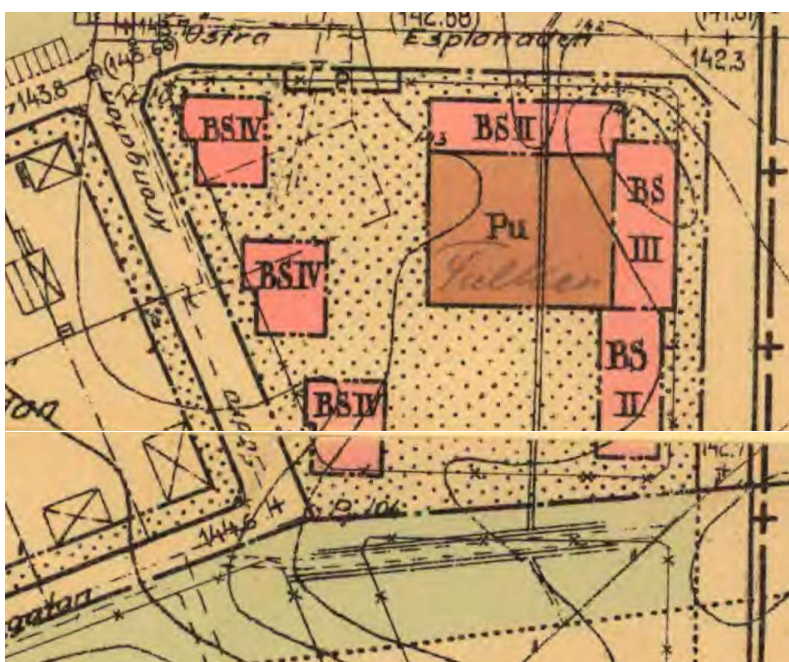
Enligt översiktsplanen anges markanvändningen som oförändrad men att mindre förtätningar kan ingå. Marken pekats ut för användningen *blandad bebyggelse*. Begreppet blandad bebyggelse innebär bebyggelse där bostäder ingår eller kan ingå. Kontor, handel, skolor, vårdcentraler, idrottshallar, trafik- och parkeringsytor, parker och mindre fritidsanläggningar ingår också i den blandade bebyggelsen. Detaljplanen stämmer därmed överens med gällande översiktsplan.



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

Gällande detaljplaner

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Älmhults Köping i Kronobergs län. Laga kraft: 1957-11-25 Akt nr: 07-ÄLS-186. För fastigheten anger planen bostäder med "sammanbyggt byggnadssätt" (BS) med höjder från två till fyra våningar. Ett underjordiskt garage för parkeringsändamål medges i en del av kvarteret (Pu). Den övriga fastigheten är prickad mark som inte får bebyggas. För kvarteret finns även en gällande tomtindelingsplan 07-ÄLS-322 från 1962.



Utsnitt ur gällande detaljplan

Detaljplan för Haganäsvägen. Laga kraft: 2011-12-12 Akt nr: 0765-P13/11. På sydöstra delen inom planområdet (Älmhult 3:1) finns en parkering som används av Falken 1. I övrigt reglerar planen naturområden, infrastruktur och dagvattendammar.



Utsnitt ur detaljplanen söder om fastigheten Falken 1

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.

Pågående markanvändning

Fastigheten är idag planlagd för bostäder. Kvarteret Falken 1 är bebyggt med ett antal flerbostadshus i 2 till 4 ½ våningar samt ett underjordiskt garage och har en yta på en dryg hektar. Samtliga bostäder är hyresrätter.

Natur och topografi

Planområdet består inte av någon naturmark, utan mestadels gräsytor och en del planteringar. Planområdet är relativt plant med en svag lutning åt sydöst och öst. Den högsta punkten ligger i mitten av innergården och den lägsta punkten inom kvarteret ligger i sydöstra hörnet. Även längs Östergatan finner man de lägre punkterna inom kvarteret. Det skiljer cirka 1,3 meter i höjdlid mellan högsta och lägsta punkten.

Bilder Falken 1



1. Kvarteret sett från Björkparken med vattentornet skymtande i bakgrunden. De tre punkthusen kantar kvarterets västra sida. Till vänster syns ena lamellhuslängan i tegel i två våningar längs Östra Esplanaden.



2. Vy mot lamellhusen som kantar kvarterets norra och östra sida, sett från innergården.



3. Lamellhusen i tre och två våningar sett från Östergatan.



4. De tre punkthusen i kvarterets västra del skymtar bakom en träddunge. Fotot är taget från cykelvägen söder om kvarteret. Ena lamellhuset i två våningar syns till höger i bilden. Platsen mellan punkthusen och lamellhuset är den plats som anses mest lämplig för förtätning av kvarteret.



5. Lamellhusen som kantar kvarterets norra och östra del samt vy över en del av innergården.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

SGU:s jordartskarta visar att marken består av morän. I samband med en markundersökning som Grontmij AB utförde (2012-11-20) gjordes en fältundersökning av marken ner till 3 meter. Då konstaterades att under fyllningen finns grusig, sandig morän. I samma undersökning uppmättes grundvattennivån till 1,7 meter under markytan. Grundvattnets naturliga strömningsriktning följer troligtvis områdets topografi vilket innebär att grundvattnet strömmar norrut.



En geoteknisk och markmiljöundersökning har utförts av Sweco 2021-07-02. Fem provtagningspunkter undersöktes i närheten där den nya bebyggelsen föreslås. I en av provtagningspunkterna installerades ett grundvattenrör. Grundvattenröret avlästes vid tre tillfällen och visade att grundvattennivån låg på ca +142, vilket stämde bra överens med vattenytan i dagvattendammen söder om planområdet.

■ Morän

Utsnitt från SGU:s jordartskarta.

Jordproverna visade att marken generellt består ytligt av fyllnadsmassor. Ett övre täcke av sandig mulljord med mäktighet ca 0,2-0,5 m underlagras av moränmassor med inslag av mulljord och sten ner till 1,0-1,6 meter. Därunder har ett ca 0,5 meter tjockt torvlager påträffats. Under torven förekommer generellt siltig morän alternativt sandig siltig morän till provtagningsstopp. Sweco rapporterar att det bör observeras att det även kan förekomma grus, sten och block inom området.

Sweco bedömer att grundläggningsförutsättningarna inom undersökt område bedöms som goda. Några stabilitetsproblem bör enligt Sweco inte föreligga inom området, förutsatt att grundläggning och markarbeten utförs enligt AMA Anläggning.

För resultaten av markmiljöundersökningen, läs under rubriken *Markföroreningar*.

Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller andra områdesskydd.

Hälsa och säkerhet

Buller

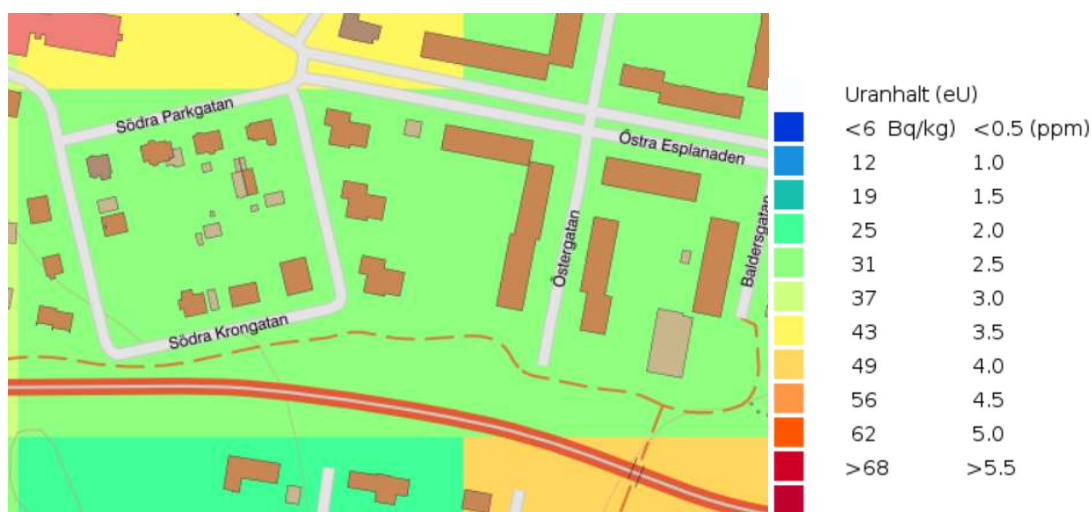
En bullerutredning utförd av Tyréns AB (2020-12-09) visar att riktvärden för buller inte överskrider inom planområdet. Under avsnittet *Konsekvenser* finns resultatet redovisat.

Farligt gods

Planområdet gränsar till väg 120 som är en rekommenderad väg för farligt gods-transporter. Fastighetsgränsens närmsta avstånd är 45 meter till väg 120. Särskilda planbestämmelser kommer därför att krävas och presenteras närmare i avsnittet *Planförslag* och *Konsekvenser*.

Radon

Uranhalten och markstrålningen är låg inom planområdet. Jordarten inom planområdet består av morän. Morän har generellt en medelhög genomsläpplighet, vilket betyder att en del av markradonet kan transporteras ut i luften. Dessa faktorer i kombination gör området till ett normalriskområde ur radonsynpunkt. För att undvika problem med för höga halter av radon vid nybyggnation behöver en tät konstruktion mot marken utföras.



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

Markföroreningar

Falken 1 är utpekad som ett potentiellt förorenat område på EBH-kartan. Fram till 1975 bedrevs en bensinstation på området. En markundersökning genomfördes av SPIMFAB (2012-11-20) där det framgår att det troligen fanns tre cisterner och ett eller två pumpfundament. Marken undersöktes med magnetdetektor, men det gav inga indikationer på att någon cistern skulle finnas kvar i marken. Analyser påvisade spår av föroreningar i jordprovet, men halterna låg långt under gällande riktvärden för känslig markanvändning (som inkluderar markanvändningen bostäder). Inga prover togs på grundvattnet. I markundersöknings-rapporten av SPIMFAB (2012-11-20) konstateras att den nedlagda bensinstationen inte utgör någon risk för människors hälsa eller miljö. Miljö- och byggförvaltningen bedömde 2013-03-14 att det inte fanns behov av ytterligare åtgärder.

För att säkerställa att marken som planeras att exploateras inte innehåller några föroreningar utfördes en geoteknisk och markmiljöundersökning av Sweco 2021-07-02. Provtagning gjordes i fem provpunkter där den nya bebyggelsen föreslås. Ett urval av jordprover på fyllnadsmaterialet som skickades på analys baserades på syn- och luktntryck i fält samt jordart. Samtliga provresultat visar på halter understigande Naturvårdverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Därmed bedöms att marken inte utgör någon risk för människors hälsa eller miljön. Däremot bör uppmärksammas att flertalet prover visar att halterna av kadmium ligger något över riktvärdet för mindre än ringa risk för miljöpåverkan (MRR). Om uppgrävda massor ska användas på annat håll behöver en anmälan göras till tillsynsmyndigheten.

Skred- och rasrisk

Jordarten inom planområdet består huvudsakligen av morän och det föreligger ingen generell skred- eller rasrisk.

Översvänningsrisk

Det finns ingen översvänningsrisk till följd av höga flöden i vattendrag enligt MSB:s beräkningar av 100- och 200-årsflöden. Däremot visar skyfallskarteringen av 100-års regn över Älmhult tätort att några områden inom planområdet kan riskera att drabbas vid dessa kraftiga regn. De svarta punkterna på kartan representerar en höjd på 0,1–0,77 meter över marknivå. Vid mätning av de svarta punkterna runt fastigheten så har majoriteten av punkterna en höjd på 0,1–0,25 meter över marknivå. Den anlagda dagvattendammen (kommunalt huvudmannaskap) söder om området har en mycket god kapacitet att hantera stora volymer dagvatten vid skyfall.



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

Friluftsliv, kultur, rekreation och service

Området ligger nära Haganäsparken som är ett stort sammanhängande rekreationsområde med ädellövskog. I Haganäsparken finns frisbeegolf, utegym, tennisbanor på grus, lekplats och upplyst motionsspår. 700 meter österut ligger Haganässkolan i ett område med olika typer av fritidsutbud, tex. simhall, fotbollsplaner och Friskis & Sveltis. Planområdet ligger i centrum som innehåller ett varierat utbud med tex. bibliotek, bio, mindre parker, föreningslokaler, kulturhus, IKEA-muséet, caféer, restauranger och centrumhandel. Planområdet ligger centralt med närhet till både kommersiell och offentlig service.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är redan exploaterat i bebyggelse med två till fyra våningar. Kvarteret Falken byggdes på 1950-talet och 2004 gjordes tillbyggnader på fyra-våningshusen. Väster om planområdet ligger kvarteret Gladan, som är ett villakvarter med åtta fastigheter som började bebyggas under 1920-talet. Villorna i kvarteret är stora och ungefär hälften av dem är byggda i två våningar samt med inredd vind. Förutom kvarteret Gladan så omgärdas planområdet av flerbostadshus från 1950–60 talet i 2–4 ½ våningar. Norr om planområdet löper den breda huvudgatan Östra Esplanaden. Flerbostadshusen och det breda gaturummet gör att området upplevs som relativt glest och storskaligt.

Gator och trafik

Området ligger ca 400 meter från Älmhults station vid Södra stambanan med goda kommunikationer med såväl lokal, regional och nationell trafik med tåg och buss. Stadsbussen går via Östra Esplanaden och det finns en busshållplats vid Vattentornet ca 250 meter från fastigheten.

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

Planområdet är lättillgängligt för biltrafik åt alla håll. Den södra delen av kvarteret Falken gränsar mot en gång- och cykelväg. 40–50 meter söder om planområdet går huvudleden Haganäsleden (väg 120) som leder trafik till och från väg 23.

Parkering

I dagsläget finns ett underjordiskt garage med 56 parkeringsplatser för bil och fyra parkeringsplatser för MC. En del av dessa hyrs ut till personer som inte är bosatta inom kvarteret. Utomhus finns 57 parkeringsplatser för bilar inom fastigheten.

Se vidare i avsnittet *Planförslaget* vilka krav på parkeringsplatser som gäller enligt Älmhults kommuns parkeringsnorm.

Barnperspektivet

Ur ett barnperspektiv finns goda förutsättningar till bostadsnära natur vilket är positivt för barns rörelse, mentala och fysiska utveckling. Det finns även trygga vägar som möjliggör att barn själva kan röra sig i närområdet. Fastigheten har en stor grön bostadsgård där det finns en liten lekplats.

Det finns gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet som sammankopplar stora delar av Älmhult. Detta ger möjlighet för äldre barn att tryggt på egen hand kunna ta sig till skola, fritidsaktiviteter och kompisar.

Teknisk försörjning och ledningar

Teknisk infrastruktur är utbyggt i området när det gäller el, tele, fiber och fjärrvärme. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten och avlopp, inklusive dagvatten. Kommunen är huvudman för vatten och avlopp inklusive dagvatten.

Planförslaget

Förslagets bebyggelse, sammanhang och gestaltning

Syftet med detaljplanen är att förtäta fastigheten Falken 1 med ytterligare bostäder. Kvarteret har en tydlig struktur med existerande flerbostadshus kantat längs med gatorna som omsluter kvarteret. Läget på de nuvarande byggnaderna skapar en stor och öppen innergård, som även allmänheten kan röra sig igenom. Planförslaget vill ta tillvara och stärka dessa kvalitéer ytterligare. Att fortsätta idén om att byggnaderna ska ligga utmed fastighetens yttre område för att bevara den öppna innergården införlivas därför i förslaget.

Den nuvarande bebyggelsen varierar i skala och utformning, från 2 till 4 ½ våningar. Byggnaderna består huvudsakligen av gulaktigt handslaget tegel med inslag av ljus puts och röda och vita balkongdetaljer. Taken är i svart korrugerad plåt. Takvinklarna på punkthusen och lamellhusen är 20 grader. För att den nya byggnaden ska passa in så regleras utvändiga materialval och takvinkel.

Förslaget är ett punkthus i kvarterets södra del där en öppen innergård finns mellan existerande bebyggelse. Den nya bebyggelsen tar inspiration mestadels från punkthusen då detta är en effektiv byggnadsform vid förtätningsprojekt. Det är också viktigt att solljus fortfarande kan ta sig in på innergården, vilket är fortsatt möjligt med detta förslag.



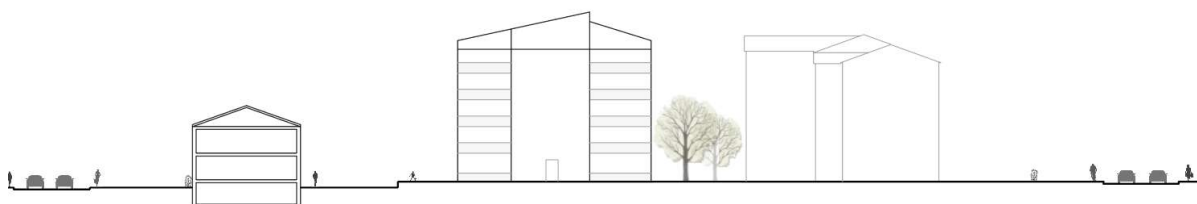
Planområdet markerat i svart heldragen linje med föreslagen byggnation illustrerad i södra delen av fastigheten. Detta är ett exempel på hur byggnaden kan utformas.



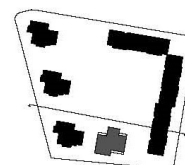
Illustrationsskiss över hur nybyggnation kan utformas. Flygvy av kvarteret sett från norr.



Illustrationsskiss över hur nybyggnation kan utformas. Flygvy av kvarteret sett från söder.



Sektion genom kvarteret i öst-västlig riktning enligt planfiguren till höger. Ny byggnad illustrerad i mitten av sektionen.



Plankartans innehåll

Föreslagen markanvändning

B – Bostäder – föreslås för att möjliggöra för bostäder. I användningsområdet ingår även bostadskomplement så som garage och miljöhus.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

För att säkerställa en ändamålsenlig utemiljö för de boende regleras bebyggandets omfattning genom följande bestämmelser:

- e₁ – Största byggnadsarea är 38% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- e₂ – Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- e₃ – Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- e₄ – Största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- e₅ – Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 100m². Detta innebär att maximalt 100m² byggnadsarea får uppföras för samtliga komplementbyggnader inom egenskapsområdet.

Prickmark – Mark får inte förses med byggnad. Däremot tillåts garagenedfart med tillhörande stödmur. Även parkeringsplatser får finnas inom prickmark. Marken där byggnad inte får uppföras säkrar möjligheten att sköta och underhålla byggnader. Säkrar också ett skyddsavstånd till grannar och gator.

Plusmark – komplementbyggnader får finnas, i detta fall till en maximal totalhöjd på 3 meter, samt en maximal total byggnadsarea på 100m².

Byggnadshöjd – Byggnadshöjden föreslås till max 15,5 meter för nybyggnationen vilket innebär möjlighet att uppföra en byggnad i 5 våningar. De existerande punkthusen har en byggnadshöjd på ca 14 meter.

Nockhöjd – Nockhöjd används för att reglera den existerande bebyggelsen.

Totalhöjd – Används för att reglera höjden på komplementbyggnader



Utformning

- f₁ – Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av tegel. Inslag av puts får förekomma.
- f₂ – Tak ska vara av plåt i svart eller mörkgrå kulör. Dessa bestämmelser reglerar att nybyggnationen passar in i den existerande bebyggelsen som domineras av tegel, med inslag av puts. Samtliga tak i kvarteret Falken är av mörkgrå/svart plåt.

Takvinkel – Största takvinkeln regleras till 20 grader. Denna bestämmelse säkerställer takvinklar som passar in med omgivande bebyggelse.

Utförande

b₁ – Marken få underbyggas med underjordiskt garage/källare. Denna bestämmelse säkerställer att det nuvarande garaget är planenligt och att gården fortfarande behåller sin grönska. Inom de andra egenskapsområdena som inte begränsas av korsmark eller prickmark tillåts källare och underjordiskt garage då inget annat anges.

b₂ – Lägsta nivå för färdigt golv för entréplan ska vara +143,70 meter. För att minimera risken att nybyggnationen drabbas av översvämning vid skyfall har en bestämmelse om lägsta färdig golvnivå på entréplan bestämts till +143,70 meter. Detta ger en höjdskillnad på ca 0,3 meter i förhållande till de sydöstra lågpunkterna inom fastigheten, där marknivån i genomsnitt ligger på +143,40 meter. Det är möjligt att lägga färdig golvnivå på en högre nivå än +143,70meter.

Skydd mot störningar

m₁ - För bostäder högre än fyra våningar ska följande åtgärder vidtas: Friskluftsintag placeras på tak eller sida som inte är exponerad mot transportled för farligt gods, Haganäsleden. Fasader (inkl. fönster, dörrar och takfot) utförs i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30. Fönster kan vara öppningsbara. Detta ska genomföras på sida som vetter mot riskkällan. Det ska vara möjligt att utrymma på sida som inte är exponerad mot riskkällan. Transportled för farligt gods är väg 120, Haganäsleden, belägen söder om planområdet. Bestämmelsen gäller vid nybyggnation.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Gator och trafik

Förslaget påverkar inte nuvarande infrastruktur.

Parkering

I dagsläget finns 113 parkeringsplatser inom fastigheten. Med dagens parkeringsnorm klarar sig kvarteret med ett överskott på 28 bilparkeringsplatser om man förtätar kvarteret med ny bebyggelse på ca 300m² bruttoarea (BTA) per våningsplan, vilket ger totalt 1500m² BTA om man bygger 5 våningsplan. Den maximala byggnadsarean är 357m² om man nyttjar hela byggrätten, skissen i planförslaget har en BYA på 332m².

För cykelparkering finns gott om utrymme, både på förgårdsmarken, på innergården och i anslutning till de olika husen.

Antal cykel- och bilparkeringsplatser redovisas av byggherren i samband med ansökan om bygglov.

	Bilplatser/1000kvm Ljus BTA				Cykelplatser/1000kvm Ljus BTA	
Bostäder	Älmhults centrum		Övriga Älmhult		Älmhults centrum	Övriga Älmhult
	Boende	Besökare	Boende	Besökare		
- Flerbostadshus ³	10	1,0	12	2,0	25	20
- Enbostadshus (gemensam parkering)	1/hus	0,10/hus	1/hus	0,20/hus	-	-
- Enbostadshus (parkering på respektive tomt)	2/hus	-	2/hus	-	-	-

Utsnitt ur Parkeringsnorm för Älmhults kommun, antagen av KF 2018-08-27 §94

Nuvarande byggnation	Ljus BTA
Punkthus 3st, 4 vån	3240
Lamellhus 1st, 2 vån Ö Esplanaden	1008
Lamellhus 1st, 3 vån Östergatan	1260
Lamellhus 1st, 2 vån Östergatan	820
Totalt	6328
Antal p-platser, enl. p-norm	69

Föreslagen byggnation	Ljus BTA
Punkthus 1st, 5 vån (300 BTA/vån)	1500
Totalt	1500
Antal p-platser enl. p-norm	16

Överskott antal p-platser vid förtätning	28
---	-----------

Nuvarande antal p-platser	
Underjordiskt garage*	56
Utomhus inom fastigheten	57
Totalt antal, faktiska p-platser	113

Cykelplatser	
Nuvarande byggnation	158
Föreslagen byggnation	38
Totalt antal cykelplatser	196

*4st MC p-platser finns i garaget utöver 56 bilplatser

Uträkning av nuvarande och framtida parkeringsbehov.

Barnperspektivet och sociala aspekter

Då bostadsgården är stor finns det möjlighet att kunna utveckla mer plats för lek och rörelse. Till exempel kan olika typer av planteringar och olika markmaterial användas för att skapa olika typer av miljöer att vistas i, vilket skulle kunna locka barnen att vara ute och leka en längre tid. Olika typer av platser för umgänge uppmuntrar till längre vistelse på gården, till exempel fler sittplatser, grillplats och plats för odling. Att tänka på att skapa platser som är vindskyddade, skuggade och även platser med mycket sol är också ett exempel som kan bidra till en inspirerande gårdsmiljö. Även fler och varierade lekredskap är också exempel som man kan arbeta med för att höja kvaliteten på gårdsmiljön ytterligare. För att öka den upplevda tryggheten inom området är det också viktigt att arbeta med väl genomtänkt belysning, siktlinjer och överblickbara ytor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen är huvudman för kommunalt vatten, avlopp och dagvatten inom området. Ny bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. All anslutning av bebyggelse ska följa kommunens allmänna bestämmelser för brukande av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen (ABVA). Sprinkler får inte kopplas direkt till kommunalt dricksvatten.

Dagvattenhantering

Dagvattnet från den föreslagna byggnaden kan anslutas till den relativt nybyggda dagvattendammen strax söder om kvarteret. Dammen har god kapacitet att ta emot dagvatten baserat på planförslaget. Dagvattnet transporteras sedan ca 2km norrut via dagvattenledningar och ett antal dagvattendammar, där vattnet renas, och öppna diken innan det slutligen släpps ut i Möckeln, som är dricksvattentäkt.

Avfallshantering

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

Fjärrvärme

Nybyggnation kan anslutas till det utbyggda fjärrvärmesystemet som ägs av Adven.

Ei

Nybyggnation kan anslutas till befintligt elnät. E.ON har områdeskoncession i Älmhult centralort.

Elektroniska kommunikationer

Fibernätsägare kommer att tillfrågas om de har intresse av att anlägga optoledning (fiber) för bostäderna.

Konsekvenser

Undersökning

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).

Ställningstagande

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

Konsekvenser för stads- och landskapsbild

Området är redan exploaterat och byggnadshöjden på den föreslagna byggnationen har anpassats till den högre av den nuvarande bebyggelsen. Vid genomförandet av förslaget kommer stadsbilden att påverkas något. Särskilt i den södra delen där området är relativt öppet, från Haganäsleden och gång- och cykelbanan kommer förslaget att bli mest synligt. Däremot har förslaget anpassats till existerande bebyggelse i skala, höjd och utformning.

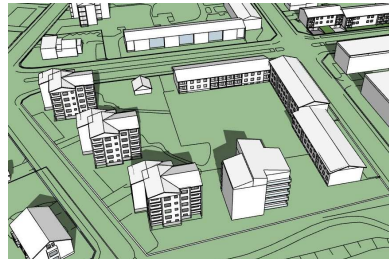
Solstudie

En solstudie har gjorts för att visa konsekvenserna för skuggning om nybyggnationen uppförs i enlighet med planförslaget. Solstudien visar byggnadens ungefärliga skuggning vid ett antal tillfällen under året; mars, juni och september. Studien är framtagen i programvaran SketchUp Pro och området är inlagt med exakta koordinater via programvaran Trimble. Solstudien ger en bild av hur skuggorna faller om bebyggelse med byggnadshöjd på 15 meter uppförs.

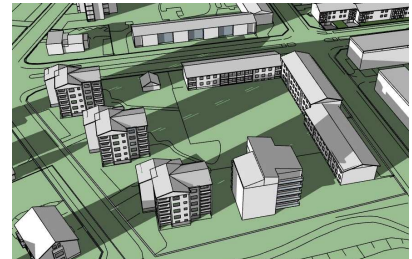
Vårdagjämning 20 mars



Kl. 09.00

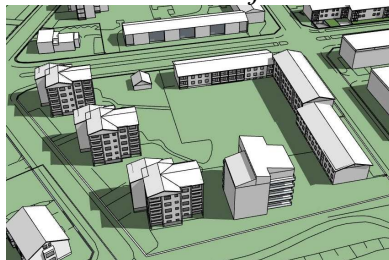


Kl. 13.00

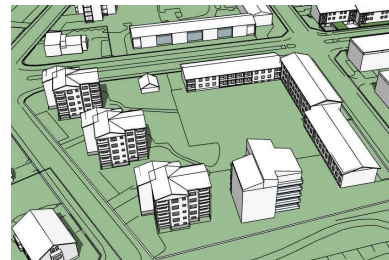


Kl. 17.00

Sommarsolstånd 21 juni



Kl. 09.00

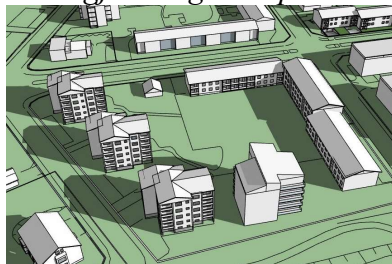


Kl. 13.00

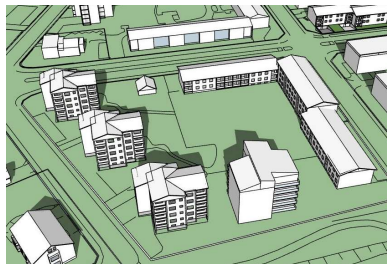


Kl. 17.00

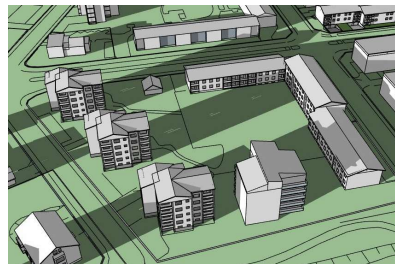
Höstdagjämning 22 september



Kl. 09.00



Kl. 13.00



Kl. 17.00

Solstudien visar att nybyggnationen skuggar det sydvästra punkthuset på morgonen. Det blir även en del skuggbildning på innergården under dagtid, men det finns fortfarande gott om ytor med direkt solljus på innergården. Framåt sen eftermiddag visar studien att en del av det sydöstra lamellhuset kommer att skuggas.

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

Konsekvenser för natur och vattenområden

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer gäller för utomhusluft och det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Planen anses inte medföra så stora mängder ökad trafik att detta påverkas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster omfattar ytvattenförekomster (större sjöar och vattendrag, kust och övergångsvatten) och grundvattenförekomster (större vattenförande grundvattenmagasin som dricksvattentäkt). Om statusen på vattenförekomsten är hög eller god får den inte försämrats. Är statusen måttlig, otillfredsställande eller dålig ska åtgärder vidtas.

I Älmhults tätort finns miljö kvalitetsnormer för sjön Möckeln, Drivån och Älmhultsåsen. I denna detaljplan kan Älmhultsåsen och Möckeln beröras av MKN för vatten då dagvattnet från planområdet bland annat leds via dagvattendammar vid Älmhultsåsen och sedan mynnar ut i sjön Möckeln.

Status och miljöproblem för sjön Möckeln ¹		
	<i>Status idag</i>	<i>Kvalitetskrav</i>
Ekologisk	Måttlig	God 2033
Kemisk	God*	God

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

Status och miljöproblem för Älmhultsåsen ²		
	<i>Status idag</i>	<i>Kvalitetskrav</i>
Kemisk status	God	God
Kvantitativ status	God	God

Syftet med detaljplanen är att behålla markanvändningen för bostäder, men att tillåta att ytterligare ett flerbostadshus med en maximal byggnadsarea på 357m² kan uppföras. Inga ytterligare parkeringsplatser behöver tillskapas då behovet med antal parkeringsplatser redan är uppfyllt. Dagvattnet från den föreslagna byggnaden kan anslutas till den relativt nybyggda dagvattendammen strax söder om kvarteret. Dammen har god kapacitet att ta emot dagvatten baserat på planförslaget. Dagvattnet transporteras sedan ca 2km norrut via dagvattenledningar och ett antal dagvattendammar, där vattnet renas, och öppna diken innan det slutligen släpps ut i Möckeln.

Mot bakgrund av detta bedömer kommunen att planförslaget inte motverkar uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för Möckeln eller Älmhultsåsen. Kommunen ser heller ingen risk att planförslaget äventyrar MKN för vatten.

¹ <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA32786566>

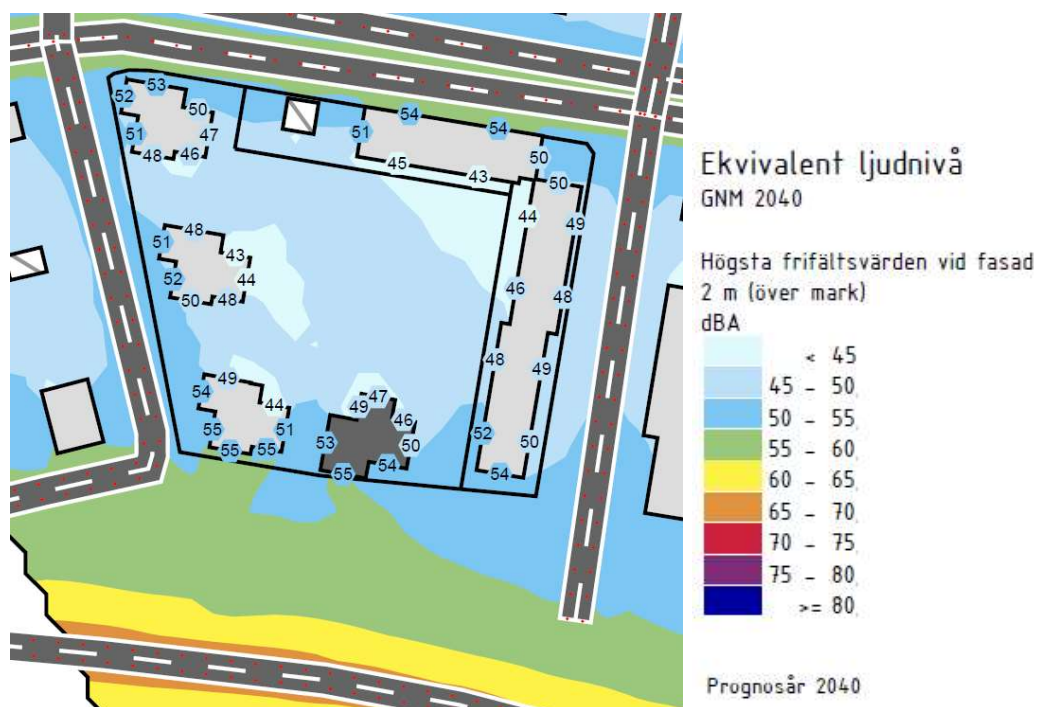
² <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA56895362>

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 m² men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

En bullerutredning är utförd av Tyréns, daterad 2020-12-09. Utredningen visar att riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån uppfylls med marginal både för fasad och uteplats. Då större delen av innegården ligger på en ekvivalent ljudnivå på 40–50 dBA finns stor flexibilitet för uteplatser under gällande riktvärden. Det ger en flexibilitet för utformning av bostäderna, balkonger och placering av byggnaden.



Utsnitt från bilaga till bullerutredningen. Beräkning av ekvivalenta ljudnivåer.

Farligt gods

Sweco Environment AB gjorde riskutredning *Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult*, 2018-06-19. Utredningen anger ett skyddsavstånd på 40 meter från väg 120, som är en farligt godsled, till känslig bebyggelse. Bostäder i mer än fyra våningsplan räknas som känslig bebyggelse. Enligt planförslaget ligger byggbar kvartersmark (med användning Bostad) som närmast 45 m från väg 120. Enligt utredningen behöver vissa riskreducerande åtgärder vidtas för känslig bebyggelse inom 100 meter från riskkällan.

Enligt utredningen finns därför följande skyddsbestämmelser med i plankartan:

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

Ej känslig bebyggelse	Mindre känslig bebyggelse	Medelkänslig bebyggelse	Blandad bebyggelse*	Känslig bebyggelse**
Fåtal personer Tillfällig vistelse	Fåtal personer Vakna	Flerstal 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 -Fritidsområde (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
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.

Utsnitt ur "Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult", rekommenderad markanvändning intill transportleder med farligt god i Älmhult. Samtliga riskreducerande åtgärder från kapitel 7.2.2. är inlagda som planbestämmelser på plankartan.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget kan bidra till flera positiva ekonomiska konsekvenser genom att utnyttja befintlig infrastruktur och ett effektivt markutnyttjande. Älmhult växer och med det efterfrågan på bostäder. För att fortsatt ha en positiv ekonomisk utveckling bidrar bostadsbyggandet till möjligheten för fler människor att bosätta sig i Älmhult. Det är dock viktigt att förtäta på ett hänsynsfullt vis så att de bostäder som tillskapas är attraktiva både för inflyttande personer och de som redan bor i området. Att bygga med kvalitet och genomtänkta funktioner gynnar den ekonomiska tillväxten positivt, särskilt på lång sikt.

Sociala konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kan tillskapa ca 20 nya hyresrätter i centrala Älmhult. Planområdet ligger strax sydväst om området Stiftelsen. Stiftelsen räknas till ett av de mest socioekonomiskt utsatta områdena i Älmhult. Därför är det extra viktigt att förtätningar som sker i närområdet, särskilt nybyggda hyresrätter, innehåller attraktiva kvalitéer som kan bidra till att lyfta området som helhet.

Planområdets närhet till centrum, fritidsutbud, förskolor, skolor, grönområden, kollektivtrafik, offentlig- och kommersiell service är positivt ur ett socialt jämlikhetsperspektiv. Detta eftersom boende i området på ett enkelt vis kan nå en stor del av ovan nämnt utbud inom sitt närområde. Från planområdet kan förflyttning ske på ett tryggt sätt via belysta gång- och cykelvägar till olika målpunkter. Planområdets läge i staden är även positivt ur ett barnperspektiv då lite äldre barn på egen hand kan ta sig till olika aktiviteter, skola och kompisar. Planområdet har en stor innergård där förutsättningarna finns för att satsa på en rikligt grönskande innergård med plats för lek och möten, även för de yngsta barnen. Planförslaget gör att grönytan minskar något, men merparten av innergården bevaras och den minskning som sker bedöms inte påverka barn negativt. Närheten till större grönområden tex. Haganäsparken erbjuder stora ytor för spring, lek och återhämtning.

Beskrivning av genomförandet

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

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

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark. Kommunen ansvarar för att tillsammans med exploatör samordna frågor om markköp, fastighetsreglering och avtal.

Fastighetsfrågor

Fastigheterna som ingår i planområdet är redan fastighetsbildade. Däremot föreslås att en del av fastigheten Älmhult 3:1, 129m², en parkering som används av Falken 1 regleras in så att marken tillhör fastigheten Falken 1. Det området ligger i sydöstra hörnet av planområdet. Ett marköverlåtelseavtal har undertecknats av båda parter och ansökan om fastighetsbildning ska ske senast 60 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tabellen nedan syftar till att klargöra de frågor som är relaterade till att kunna genomföra detaljplanen, det vill säga att exploatera området.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Utförande
<i>Inom planområdet, mark som ägs av exploatören</i>			
Falken 1	Utgift för markinköp och fastighetsreglering	Del av Älmhult 3:1 regleras till fastigheten Falken 1	
<i>Inom planområdet, mark som ägs av kommunen</i>			
Älmhult 3:1	Intäkt vid försäljning av mark	Del av Älmhult 3:1 regleras till fastigheten Falken 1	

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av exploatören och regleras i ett planavtal.

Övriga avgifter som exploatören bekostar för genomförandet av detaljplanen är: kostnad för ansökan om fastighetsreglering och anslutningsavgifter för VA.

Tekniska frågor

VA

Vid nybyggnation finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten, avlopp och dagvattensserviser i fastighetens sydvästra och västra kant. Exploatören kan därmed anlägga VA-ledningar inom sin fastighet och sedan ansöka om att ansluta sig till nuvarande serviser.

Övrig teknisk infrastruktur

Övriga teknisk infrastruktur som inte ägs av kommunen samordnas med respektive ledningsägare. Innan markarbeten påbörjas måste respektive ledningsägare kontaktas för att ge sitt medgivande och instruktioner. Eventuell skydd eller flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Vattenverksamhet

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

Brand

Räddningstjänstens insatstid till planområdet understiger 10 minuter. Underkant på öppningar för utrymning ligger inte mer än 23 meter över marknivå. Maximal byggnadshöjd är 15,5 meter. Därför får räddningstjänstens höjdfordon användas för utrymning.

Brandpostnätet är redan utbyggt i området. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt (entré) ska understiga 50 meter. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglov.

Medverkande

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

Kommunledningsförvaltningen
23 februari 2022

Linda Björling
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

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 Falken 1						
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksidressen						
Naturvård ³	X					
Friluftsliv ¹	X					
Kulturmiljövård	X					
Kommunikationer	X					
Skyddad natur						
Naturresevat ¹	X					
Natura 2000 ¹	X					
Biotopskydd ¹	X					
Ängs- och betesmarker ¹	X					
Våtmarker ¹	X					
Sumpskogar ⁴	X					
Nyckelbiotoper ¹	X					
Växt- och djurliv, rödlistade arter ⁵	X					
Strandskydd	X					Den dagvattenanläggning som ligger söder om den aktuella fastigheten är en konstgjord teknisk anläggning som inte är en sådan vattenförekomst som omfattas av strandskyddets bestämmelser.
Vatten						
Grundvatten		X				Syftet med detaljplanen är att behålla markanvändningen för bostäder, men att tillåta en förtätning på max 357m ² byggnadsarea inom fastigheten. Inga ytterligare parkeringsplatser behöver tillskapas då behovet med antal parkeringsplatser redan är uppfyllt.
Ytvatten		X				
Dricksvattentäkt		X				
Dagvatten		X				

³ <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>

⁴ <https://kartor.skogsstyrelsen.se/kartorapp/?startapp=skogligagrunddata>

⁵ <https://www.artportalen.se>

						Dagvattnet från nybyggnationen kan anslutas till en dagvattendamm ca 20 meter söder om planområdet. Dammen har god kapacitet att ta emot dagvatten baserat på planförslaget. Dagvattnet transporteras sedan ca 2km norrut via dagvattenledningar och ett antal dagvattendammar där vattnet renas och sedan rinner det vidare via öppna diken innan det slutligen släpps ut i sjön Möckeln. Mot bakgrund av detta bedömer kommunen att planförslaget inte motverkar uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna för Möckeln eller Älmhultsåsen. Kommunen ser heller ingen risk att planförslaget äventyrar MKN för vatten.
Kulturmiljö						
Fornminnen	X					
Kulturmiljöprogram	X					
Kultuhistorisk miljö	X					
Hushållning						
Infrastruktur		X				Infrastruktur finns utbyggt i området, både för bilar, bussar och ett väl utbyggt GC-nät. Planområdet ligger ca 400 meter från Älmhults station med väl utbyggd kollektivtrafik. Teknisk infrastruktur finns också utbyggt i området som på ett enkelt vis kan anslutas till fastigheten.
Mark och vatten		X				Fastighetens centrala läge gör den lämplig att förtäta med bostäder. Inom kvarteret har nybyggnationen lokaliserats till en öppen yta i kvarterets södra ytterkant. Lokalisering gör att den gröna innergården bevaras, vilket är en viktig tillgång för de boende och staden i sin helhet.
Hälsa & miljö						
Buller			X			Bullerutredningen utförd av Tyréns 2020-12-09 visar att

					bullernivåerna inom planområdet ligger under gällande riktvärden. Därför krävs inga särskilda bestämmelser i planen.
Föroreningar luft		X			MKN för luft överskrider inte på några platser inom Älmhults kommun. Planens marginella ökning av trafik kommer inte att påverka MKN för luft negativt.
Föroreningar vatten		X			Se beskrivning under rubriken <i>Vatten</i> ovan.
Föroreningar mark		X			Falken 1 är utpekad som ett potentiellt förorenat område på EBH-kartan. Fram till 1975 bedrevs en bensinstation på området. En markundersökning genomfördes 2012 där det framgår att det troligen fanns tre cisterner och ett eller två pumpfundament. Marken undersöktes med magnetdetektor, men det gav inga indikationer på att någon cistern skulle finnas kvar i marken. Analyser påvisade spår av föroreningar i jordprovet, men halterna låg långt under gällande riktvärden. Inga prover togs på grundvattnet. Miljö- och byggförvaltningen bedömde 2013-03-14 att det inte fanns behov av ytterligare åtgärder. För att säkerställa att marken som planeras att exploateras inte innehåller några föroreningar utfördes en geoteknisk och markmiljöundersökning av Sweco 2021-07-02. Provtagning gjordes i fem provpunkter där den nya bebyggelsen föreslås. Ett urval av jordprover på fyllnadsmaterialet som skickades på analys baserades på syn- och luktintryck i fält samt jordart. Samtliga provresultat visar på halter understigande Naturvårdverkets generella riktlinjer för känslig

						markanvändning (KM). Därmed bedöms att marken inte utgör någon risk för människors hälsa eller miljön. Det är osannolikt att den föreslagna markanvändningen bostäder kommer att förorena marken i framtiden.
Lukt	X					
Ljus	X					
Radon	X					
Strålning, elektromagnetiska fält	X					
Miljömål & hållbar utveckling			X			Planen medverkar till att målen för Älmhults kommun <i>Miljöplan 2030</i> kan uppfyllas. Planförslaget är även i linje med <i>Sveriges miljömål</i> ⁶ . Lokaliseringen av planförslaget är positiv ur ett klimatperspektiv då det kan bidra till ett minskat bilberoende. Planförslaget bidrar även till målet <i>God bebyggd miljö</i> då detaljplanen anpassats både med lokalisering och utformningsbestämmelser för att passa in i den existerande bebyggelsen.
Säkerhet						
Trafik		X				Trafikflödet kan komma att öka något inom området. Men påverkan bedöms vara marginell.
Farligt gods			X			Planområdet gränsar till väg 120 som är en rekommenderad väg för farligt gods-transporter. Planförslaget har utformats utifrån de riktlinjer som finns framtagna i utredningen <i>Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult</i> (Sweco, 2018-06-19).
Översvämning		X				Det finns ingen översvämningsrisk till följd av höga flöden i vattendrag enligt MSB:s beräkningar av 100- och 200-årsflöden. Däremot visar skyfallskarteringen av 100-års regn över Älmhult tätort

⁶ www.sverigemiljomal.se/miljomalen

						att några områden inom planområdet kan riskera att drabbas vid dessa kraftiga regn. Simuleringen visar att lågpunkterna i sydöstra delen av kvarteret kan få vattenansamlingar på 0,1–0,25 meter över marknivå. Den anlagda dagvattendammen söder om området har en mycket god kapacitet att hantera stora volymer dagvatten vid skyfall. För att minimera risken att nybyggnationen drabbas av översvämning vid skyfall har en bestämmelse om lägsta färdig golvnivå på entréplan bestämts till +143,70 meter. Detta ger en höjdskillnad på ca 0,3 meter i förhållande till de sydöstra lågpunkterna inom fastigheten, där marknivån i genomsnitt ligger på +143,40 meter.
Ras och skred	X					
Övrigt						
Mellankommunala frågor	X					
Andra planer och program	X					
Samlad bedömning						
Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 och en strategisk miljöbedömning behöver därför inte göras.						

Antagen av Kommunstyrelsen 2022-04-05 § 72
LAGA KRAFT 2022-10-20