



Älmhults
kommun

P2025/1

Antagen av KF 2025-01-27

Laga kraft 2025-02-26

Detaljplan för Plåtslagaren 6 m.fl.,
Älmhult, Älmhults kommun
PLANBESKRIVNING

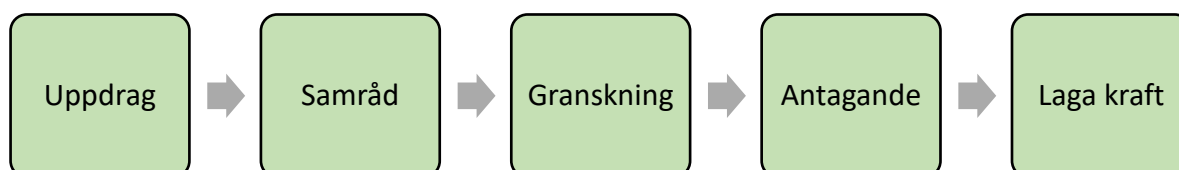


PLANPROCESSEN

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 Plåtslagaren 6 m.fl. handläggs med standardförfarande.

Detaljplanen handläggs med plan- och bygglagen (2010:900).



Politiska beslut

Följande politiska beslut har fattats gällande *detaljplanen för Plåtslagaren 6 m.fl. Älmhult, Älmhults kommun*:

- Kommunstyrelsen beslutade 6 oktober 2020 § 210 att ge ett positivt planbesked för Plåtslagaren 6, Älmhult, Älmhults kommun.
- Kommunstyrelsen beslutade 6 oktober 2020 § 210 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Plåtslagaren 6 m.fl., Älmhult, Älmhults kommun.
- Kommunstyrelsen beslutade 6 oktober 2020 § 210 att framtagandet av detaljplanen ska bekostas av den sökande och ett planavtal ska upprättas, enligt 12 kap 9 § Plan- och bygglagen (SFS:900).
- Kommunstyrelsen beslutade 2022-10-25 §182 att genomförandet av detaljplanen Plåtslagaren 6 m.fl., Älmhult, Älmhults kommun, inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap 7 § Miljöbalken. Ingen miljöbedömning görs och ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.
- Kommunstyrelsen gav 2022-10-25 § 182 kommunledningsförvaltningen i uppdrag att samråda förslag till detaljplan för Plåtslagaren 6 m.fl., Älmhult, Älmhults kommun enligt 5 kap 11 § Plan- och bygglagen (SFS:900).
- Kommunstyrelsen 2023-09-12 § 133 gav kommunledningsförvaltningen i uppdrag att låta granska förslag till detaljplan för Plåtslagaren 6 m.fl. i Älmhult, Älmhults kommun, enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen.

- Kommunfullmäktige beslutade 2025-01-27 § 7 att anta detaljplan för Plåtslagaren 6 m.fl., Älmhult, Älmhults kommun enligt 5 kap 27 § Plan- och bygglagen.

INNEHÅLL

INLEDNING	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
PLANFÖRSLAG	38
KONSEKVENSER	70
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	75
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	85
BILAGOR	89

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta, 2024-11-12
- Planbeskrivning inkl. undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-11-12
- Samrådsredogörelse, 2023-07-21
- Granskningsutlåtande, 2024-11-12
- Gestaltungsprogram för allmänna platser i detaljplan Plåtslagaren 6 m.fl., Älmhult, Älmhults kommun, 2024-11-12
- Fastighetsförteckning, 2024-07-05 (kommer att uppdateras igen innan antagandet, finns tillgänglig på kommunen)

Övriga handlingar

- Planbeskrivning sammanfattning, 2024-11-12

Utredningar

- *Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult*, utförd av Sweco Environment AB, daterad 2018-06-19
- *Skyfallskartering Älmhult*, utförd DHI, daterad maj 2019
- *Miljöteknisk markundersökning Plåtslagaren 6, Älmhults kommun*, utförd av Tyréns daterad 2020-05-08
- *Parkeringsutredning plåtslagaren 6*, utförd av Ramboll, daterad 2022-03-14
- *Planeringsunderlag /geoteknik Plåtslagaren 6, Älmhult*, utförd av Tyréns daterad 2022-05-30
- *Riskutredning Plåtslagaren 6, Älmhult*, utförd av SWECO daterad 2022-05-13, reviderad 2023-10-30
- *MUR (Markteknisk undersökningsrapport) /geoteknik Plåtslagaren 6, Älmhult*, utförd av Tyréns daterad 2022-05-30

- *PM miljöteknisk markundersökning, Eldaren 3, Älmhults kommun, utförd av Sweco daterad 2023-01-11*
- *PM miljöteknisk markundersökning, Plåtslagaren 5, Älmhults kommun, utförd av Sweco daterad 2023-01-18*
- *Geotekniskt utlåtande, Detaljplan kv. Plåtslagaren 5, Älmhult, utförd av Sweco, daterad 2023-02-23*
- *Geotekniskt utlåtande, Detaljplan kv. Eldaren 3, Älmhult, utförd av Sweco daterad 2023-05-25.*
- *Bullerutredning inför detaljplan i Plåtslagaren, Älmhults kommun, utförd av Efterklang, daterad 2024-03-19.*
- *Trygghetsanalys, 2024-11-12*

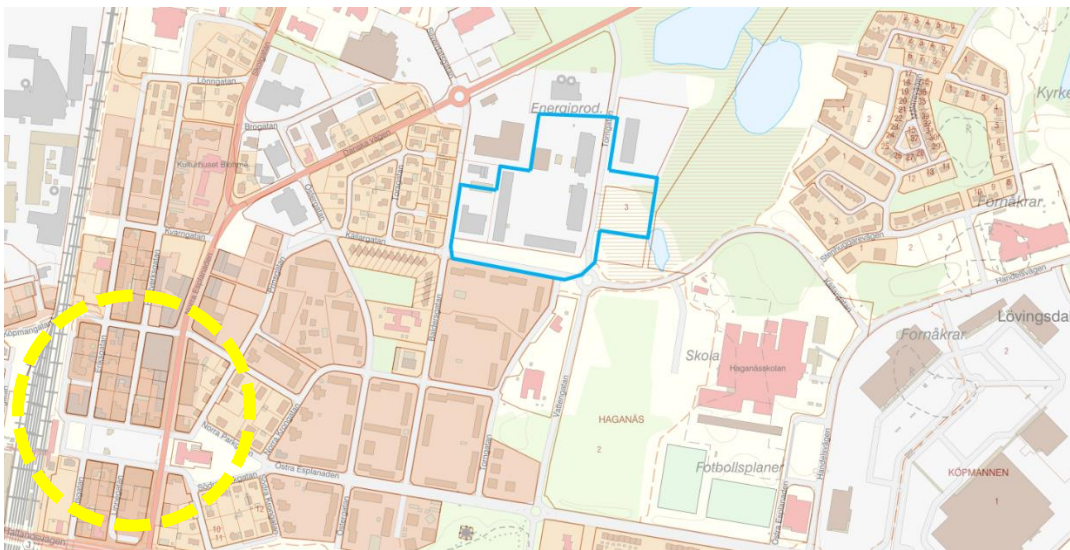
INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är huvudsakligen att möjliggöra för bostäder men även för centrumändamål, handel, kontor och verksamheter samt att skapa attraktiva boendemiljöer. Syftet är även att bidra till ökad trygghet och attraktivitet i de omkringliggande bostadskvarteren i östra Älmhult.

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållande

Planområdet är beläget i Älmhults tätort cirka 600 meter nordost från Älmhults centrum och begränsas i väster av Baldersgatan, i norr av fastigheterna Plåtslagaren 4, Plåtslagaren 7 och Plåtslagaren 8, i öster av fastigheterna Eldaren 1, 2 och Äskya 1:27 och i söder av fastigheten Markus 3. Planområdets areal är ca 6 hektar.



Tabl 1. Orienteringskarta över Östra Älmhult med planområdet markerat i blått och Älmhults centrum och järnvägsstation markerat med gulstreckad elips. Ej skalenlig.

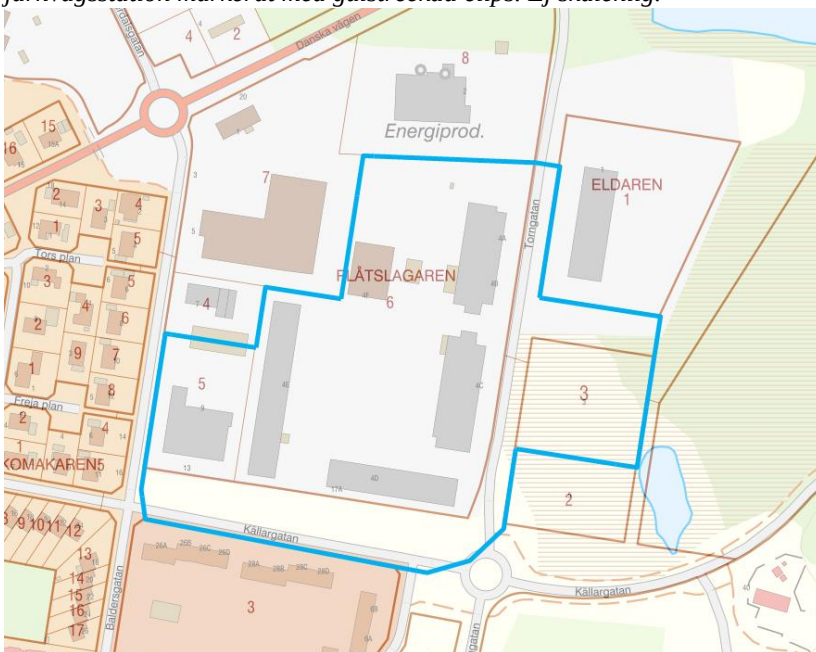


Bild 2. Orienteringskarta med planområdet markerat i blått. Ej skalenlig.

Planområdet består av fastigheterna Plåtslagaren 5, Plåtslagaren 6, Eldaren 3 samt delar av Älmhult 20:1 och Älmhult 3:1.

Plåtslagaren 6 och Eldaren 3 ägs av det kommunala bolaget Älmhultsbostäder AB medan Plåtslagaren 5 nyligen har köpts av kommunen. Älmhult 3:1 (Källargatan, del av Torngatan, parkmarken söder om Plåtslagaren 5 och 6) och Älmhult 20:1 (naturmark, del av Torngatan) består utav allmän platsmark och ägs av Älmhults kommun.

Plåtslagaren 6	Älmhultsbostäder AB
Plåtslagaren 5	Älmhults kommun
Eldaren 3	Älmhultsbostäder AB
Älmhult 3:1	Älmhults kommun
Älmhult 20:1	Älmhults kommun

Tabell 1. Tabellen visar vilka fastigheter som berörs av planen och dess ägarförhållanden.

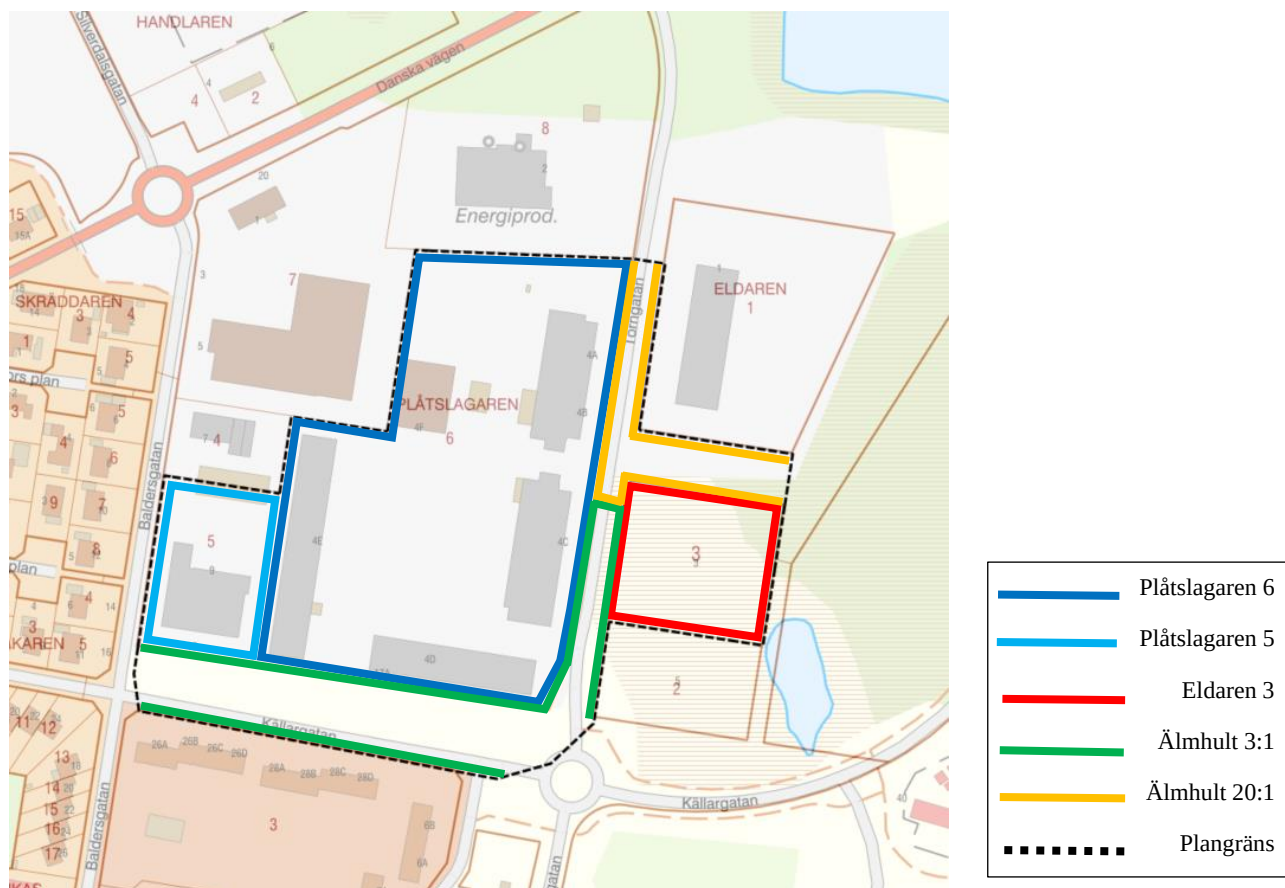
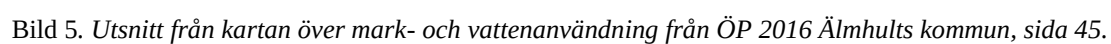


Bild 3. Karta som markerar ut berörda fastigheters ungefärliga gränser inom planområdet. Svartstreckad linje markerar ungefärlig plangräns.

Älmhults
kommun



Cykelplan

Enligt kommunens cykelplan, antagen av kommunfullmäktige 13 dec 2021, är Källargatan en del av centralortens huvudcykelnät. Torngatan är utpekad som *behov av nya cykelstråk* efter 2025.

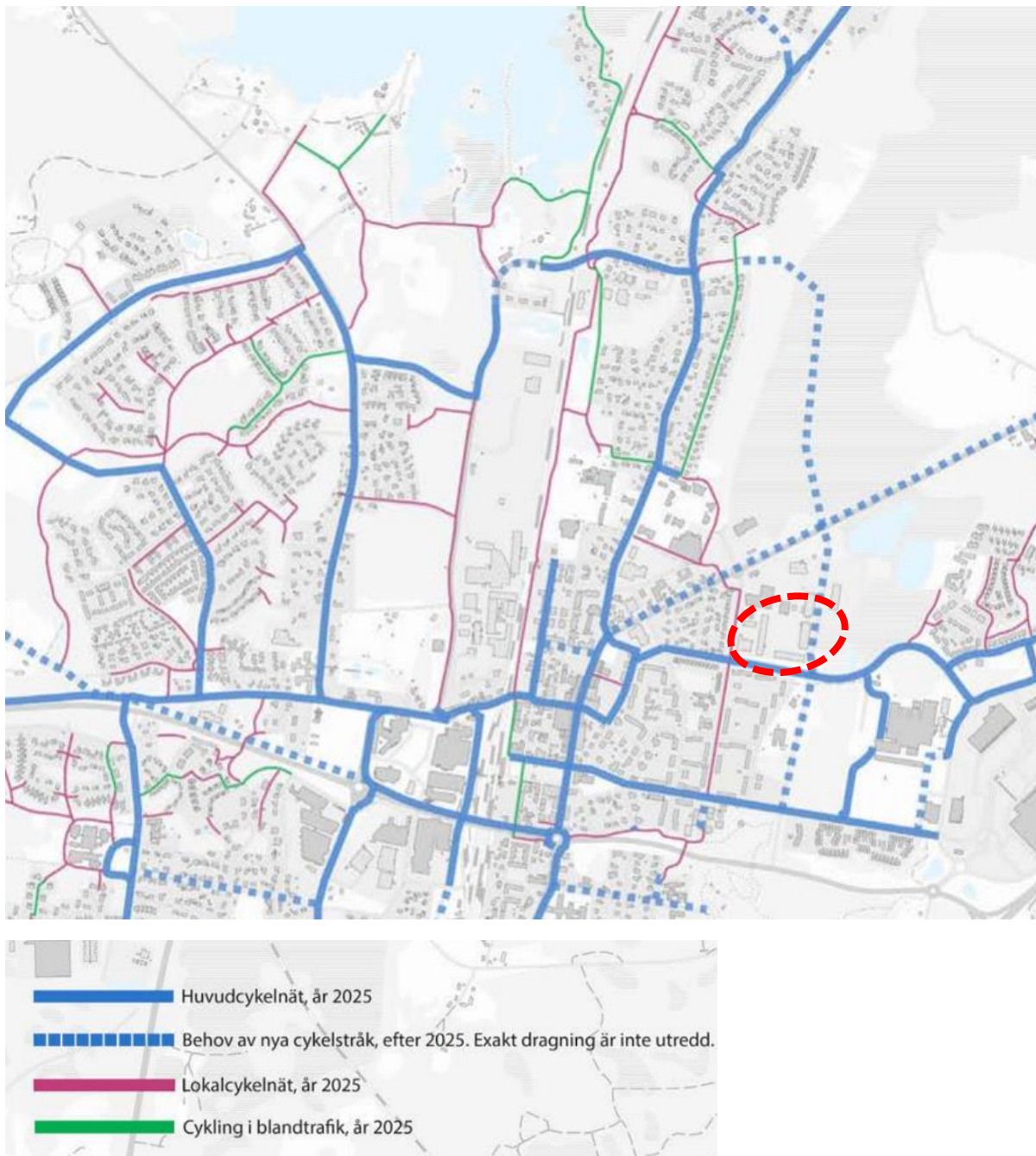


Bild 6. Utsnitt från cykelplanen. Röd streckad cirkel visar planområdets ungefärliga läge.

Gällande detaljplaner



Bild 7. Planmosaik som visar nu gällande detaljplaner och fastighetsindelningar i och i anslutning till planområdet. Detaljplaner och stadsplaner markerade med olika färger och beteckning i elips. fastighetsindelningar markerade med enkel skraffering och beteckning på vit rektangel. Planområdesgränsen är markerad med streckad gul linje.

Gällande detaljplaner inom planområdet

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för område i Östra delen vid Danska vägen i Älmhults Köping, Kronobergs län, senaste antagandebeslut 1967-11-10, SP577 (07-ÄLS-577).

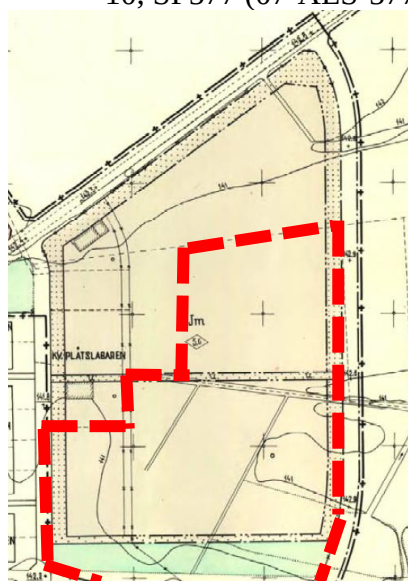


Bild 8. Utsnitt från gällande detaljplan som för Plåtslagaren 5 och 6 medger Jm, område för småindustriändamål, byggnadshöjd 5,6 meter. Röd streckad linje visar den del av detaljplanen som berörs av planförslaget.

- *Detaljplan för Öster KV Plåtslagaren i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län, laga kraft 2001-01-25, P01/5 (0765 – P01/5). Detaljplanen omfattar bland annat fastigheterna Eldaren 1 och Eldaren 2. Planen anger bland annat byggvaruhus, bilhandel och småindustri. Område som medger bostäder och allmän platsmark, natur omfattas av en ny detaljplan (*Detaljplan för del av Haganäs 2 – Källargatans förlängning i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län*).*



Bild 9. Utsnitt från gällande detaljplan som för Eldaren 1 och 3 medger kvartersmark med användningen JH, byggvaruhus, bilhandel och småindustri. Röd streckad linje visar den del av detaljplanen som berörs av planförslaget.

- *Detaljplan för del av Haganäs 2 – Källargatans förlängning i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län, laga kraft 2011-01-20, P11/6 (0765 - P11/6).*

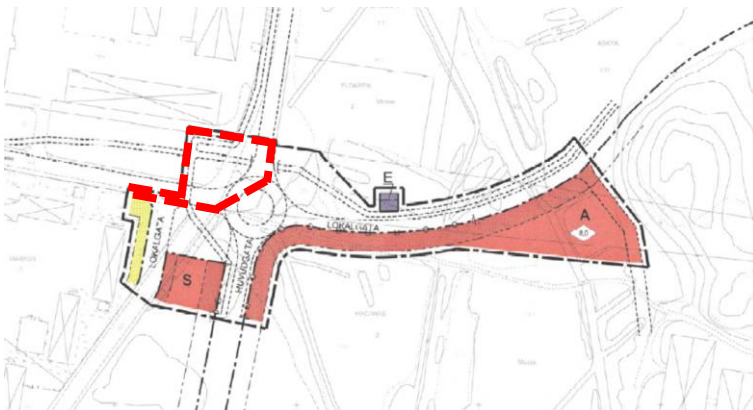


Bild 10. Utsnitt från gällande detaljplan som för del av fastigheten Älmhult 3:1 medger allmän platsmark, gata. Röd streckad linje visar den del av detaljplanen som berörs av planförslaget.

- *Förslag till ändring och utvidgning samt upphävande av stadsplanen för östra delen av Älmhults köping, stadsägorna nr 41 m.fl. Laga kraft 1963-09-13, SP 358 (07-ÄLS-358).*

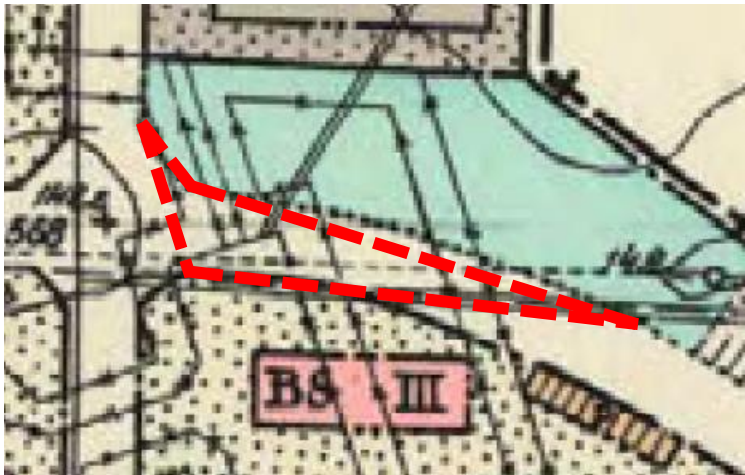


Bild 11. Utsnitt från gällande detaljplan som för en liten del av fastigheten Älmhult 3:1 medger allmän platsmark gata. Röd streckad linje visar ungefär den del av detaljplanen som berörs av planförslaget.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner. Detaljplanerna upphör att gälla inom planområdet då denna detaljplan vinner laga kraft.

Gällande fastighetsindelningar inom planområdet

Följande fastighetsindelningar gäller genom övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900) som detaljplanebestämmelser.

- *Förslag till tomtindelning av kvarteret Plåtslagaren i Älmhults köping, upprättad i september 1965, TI 445 (07-ÄLS-445).*

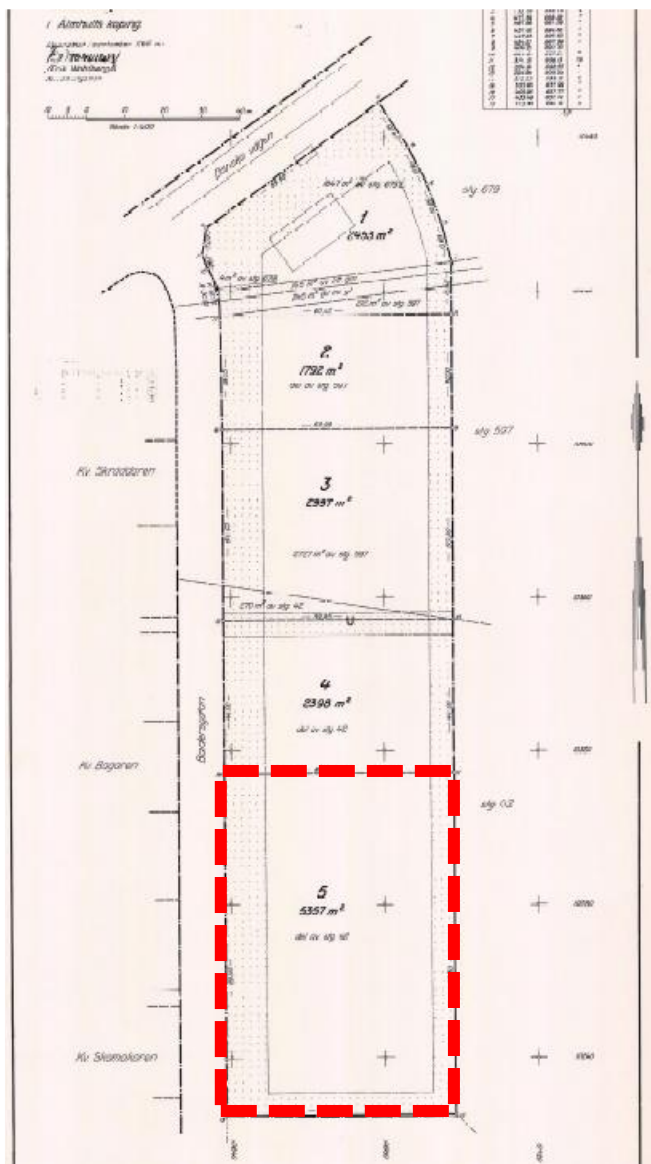


Bild 12. Utsnitt från gällande tomtindelningsplan för Plåtslagaren 4 och 5, vilken gäller som detaljplanebestämmelse. Rödsträckt linje markerar de fastigheter som berörs.

- Förslag till tomtindelning av kvarteret Plåtslagaren i Älmhults köping, upprättad i mars 1969, TI 683 (07-ÄLS-683).

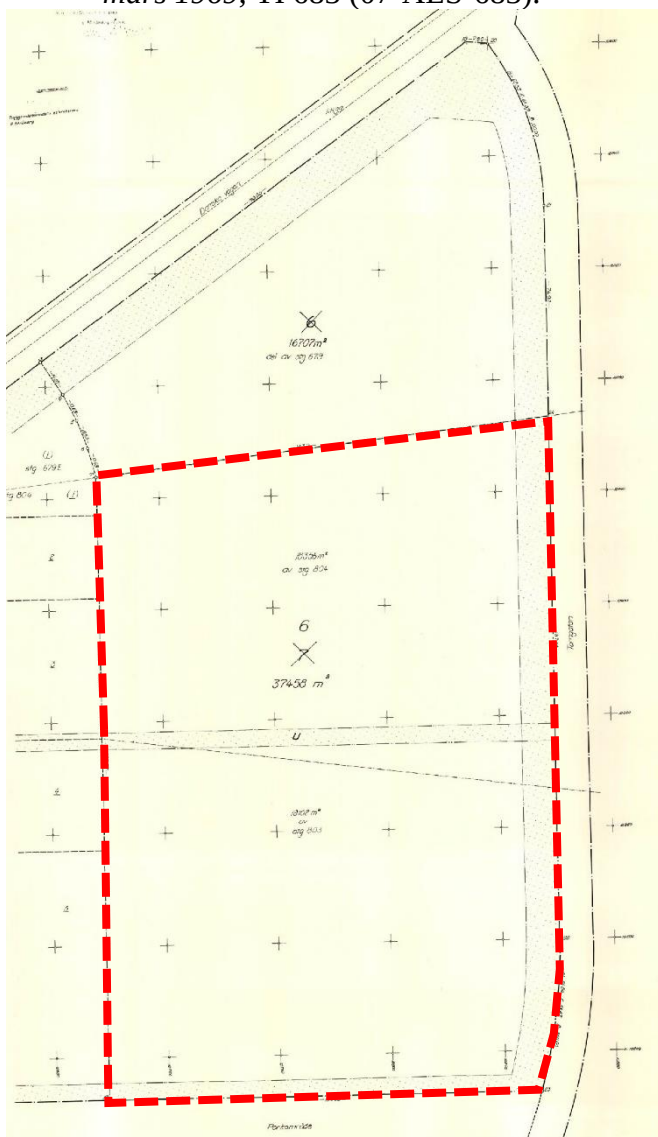


Bild 13. Utsnitt från gällande tomtindelningsplan för Plåtslagaren 6, vilket gäller som planbestämmelse. Röd streckad linje markerar de fastigheter som berörs.

Samtliga tomtindelningar med bestämmelser upphör att gälla inom planområdet då denna detaljplan vinner laga kraft.

Gällande detaljplaner i anslutning till planområdet

- Detaljplan för Plåtslagaren 7 – BT-järn i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län, laga kraft 2004-07-22, 0765 – P04/5.

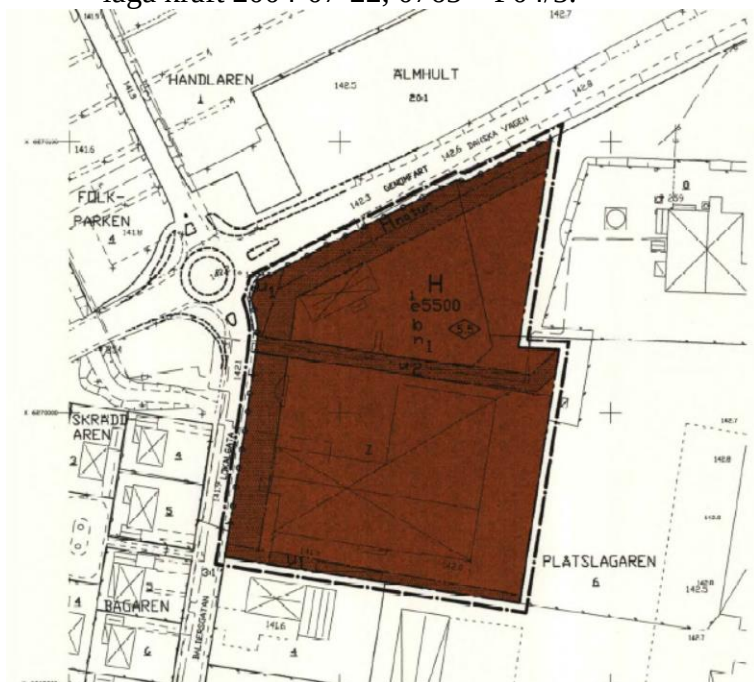


Bild 14. Utsnitt från gällande detaljplan för Plåtslagaren 7 som medger kvartersmark med användningen H, handel. Största byggnadsyta är 5 500 m² och högsta byggnadshöjd är 5,5 meter.

- Detaljplan för Plåtslagaren 8 – Fjärrvärmeverket i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län, laga kraft 2005-03-04, P05/2 (0765 – P05/2).

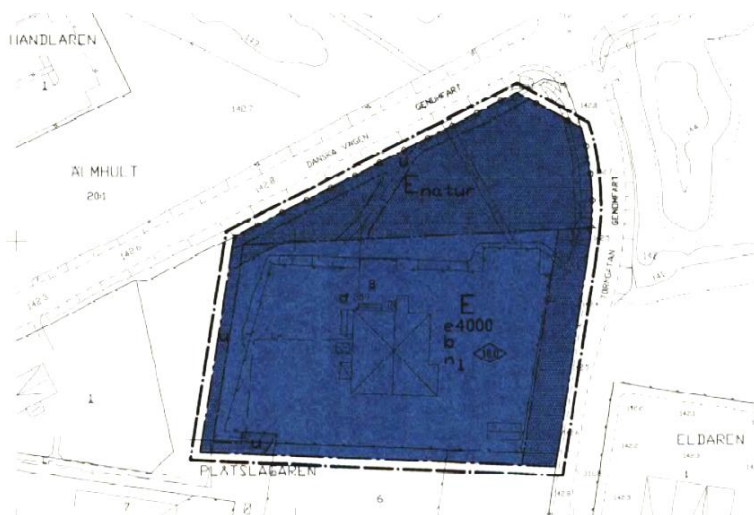


Bild 15. Utsnitt från gällande detaljplan för Plåtslagaren 8 som medger kvartersmark med användningen E, panncentral för fjärrvärme. Största byggnadsyta är 4 000 m² och högsta byggnadshöjd är 10 meter.

- *Detaljplan för del av Haganäs 2 – Källargatans förlängning i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län, laga kraft 2011-01-20, P11/6 (0765 - P11/6). Se beskrivning under "Gällande detaljplaner inom planområdet" ovan. Planen anger bland annat skola, allmänt ändamål och bostad i de delar som ligger utanför aktuellt planområde.*



Bild 16. Utsnitt från gällande detaljplan för del av Haganäs 2- Källargatan förlängning i Älmhult, Älmhults kommun.

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av Älmhults köping Område öster om vattentornet, senaste revidering antagen 1969-10-27, SP714 (07-ÄLS-714). Planen anger bland annat bostäder i tre våningar.*



Bild 17. Utsnitt från gällande detaljplan för kvarteret Markus. Planen anger bland annat bostäder i tre våningar.

- *Förslag till ändring och utvidgning samt upphävande av stadsplanen för östra delen av Älmhults köping, stadsägorna nr 41 m.fl. Laga kraft 1963-09-13, SP 358 (07-ÄLS-358). Se även beskrivning under "Gällande detaljplaner inom planområdet" ovan.*

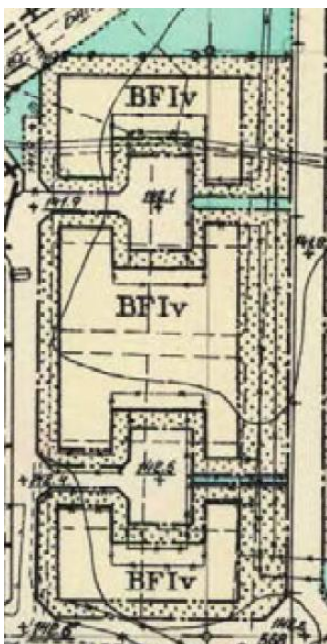


Bild 18. Utsnitt från gällande detaljplan för kvarteret Skomakaren. Planen anger bland annat bostäder i fristående hus i en våning och tillåten vindsinredning.

Planområdet

Platsens läge och sammanhang

Planområdet ligger i nordöstra delen av centrala Älmhult. Planområdet gränsar i väster till villabebyggelse, söder till flerbostadshus, i norr till verksamheter och i öster till verksamheter och obebyggd mark.



Bild 19. Flygbild över planområdet. Bilden är tagen i april 2020.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Älmhult med närhet till kommunal och kommersiell service.

Friluftsliv och rekreation

Området ligger 450 meter från Haganäsparken som är ett stort sammanhängande rekreationsområde bestående av ädellövskog. I Hagnäsparken finns frisbeegolf, utegym, tennisbanor på grus, lekplats och upplyst motionsspår.

Planområdet ansluter i öster till den del av Hagabo som kallas Vattenriket, vilket består av skog och damm och är tillgängligt genom grusade stigar, naturstigar och spänger (trågångar över fuktiga partier).

Cirka 300 meter från planområdet ligger Haganässkolan i ett område med olika typer av fritidsutbud, tex. simhall, idrottshall, fotbollsplaner och Friskis & Svettis.

Bebyggelse

Bebyggelse inom planområdet

Befintlig bebyggelse inom Plåtslagaren 5 är verksamhetslokaler byggda år 1966 - 1968. Befintlig bebyggelse inom Plåtslagaren 6 är verksamhetslokaler, industrilokaler samt komplementbyggnader. Eldaren 3 är till större delen utfylld med friktionsjord, men inte bebyggd. Kommunledningsförvaltningen bedömer att den befintliga bebyggelsen inte har några historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden som gör att den behöver skyddas. Under våren och sommaren 2024 har byggnaden som ligger i den södra delen av planområdet, parallellt med Källargatan samt byggnaden i den västra delen av Plåtslagaren 6 som ligger parallellt med Baldersgatan rivits.



Bild 20. Ortofoto över bebyggelsen inom planområdet. Byggnaderna markerade med blåa cirklar har under sommaren 2024 rivits.



Bild 21. Plåtslagaren 6 öster ifrån. Bilden är tagen augusti 2020.



Bild 22. Plåtslagaren 5 och 6 söder ifrån. Bilden är tagen augusti 2020.



Bild 23. Eldaren 3 från sydöst. Bilden är tagen i maj 2023.



Bild 24. Plåtslagaren 6 och Torngatan från sydöst. Bilden är tagen i februari 2023.



Bild 25. Plåtslagaren 6 efter rivning av byggnader. Bilden är tagen i september 2024.

Omgivande bebyggelse

Planområdet gränsar i söder till ett område som huvudsakligen består av flerbostadshus, hyresrätter, i två till fyra våningar från 1960-talet. De flerbostadshus som ligger utmed Källargatan är tre våningar höga (orange markering på bild 22). Väster om planområdet finns ett mindre område med villor (gul markering på bild 22) och söder om det, radhus och äganderätter (blå markering på bild 22). Nordöst om planområdet ligger en byggvaruhandel och sydöst har nyligen en kontorsbyggnad byggts.

Ett fjärrvärmeverk ligger på angränsande fastigheten Plåtslagaren 8 norr om planområdet (mörkgrön markering på bild 22). Gällande detaljplan är från 2004 och medger panncentral för fjärrvärme. Det finns inga planer på att fjärrvärmeverket som ligger där idag ska flyttas.

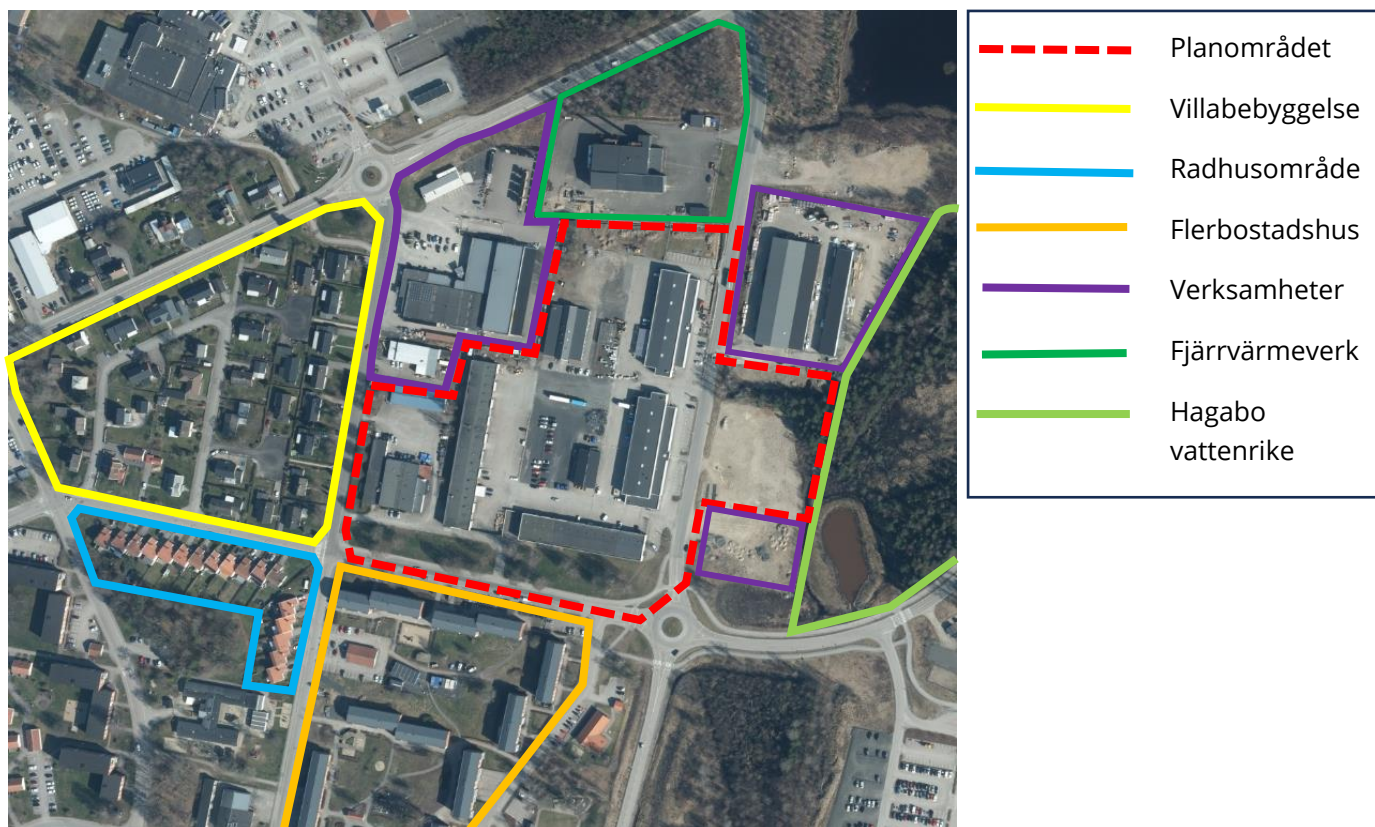


Bild 26. Lokaliseringskarta bebyggelse.

Gator och trafik

Vägar

Planområdet ligger i ett centralt område som har ett välutvecklat vägnät som även har relativt god framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter. Från planområdet är möjligheter goda att nå viktiga målpunkter inom tätorten med både gång, cykel, kollektivtrafik och bil.

Parkeringar

Gatuparkering på kommunal allmän platsmark i anslutning till planområdet finns bland annat på Baldersgatan och Källargatan. Boendeparkering ska ske inom kvartersmark och inte på gatan.

En parkeringsutredning har gjorts för Plåtslagaren 6 (*Parkeringsutredning plåtslagaren 6*, utförd av Ramboll, daterad 2022-03-14). Älmhultsbostäder [ÄBO], har flera fastigheter i angränsande kvarter till Plåtslagaren vilka dels löser sin parkering inom fastigheten, dels på kringliggande gator. ÄBO tar ut en avgift för hyra av parkeringsplatser inom fastigheten medan det har varit avgiftsfritt på angränsande gator.

Efter uppgift från ÄBO om antalet outhyrda parkeringsplatser på angränsande kvarter har belägningsgraden på parkeringsplatser inom fastigheterna beräknats. I genomsnitt är det ca 50% av hushållen som hyr en parkeringsplats av ÄBO. Sedan utredningen gjordes har dock Tekniska nämnden beslutat (2022-04-26) att under hösten 2022 införa förändrade parkeringsregler i delar av centrala Älmhult. Området runt Plåtslagaren 6 berörs av detta. På alla gator i området är det att bli parkeringsförbud på ena sidan gatan och parkering tillåten max 6 timmar med p-skiva på den andra sidan.

Kollektivtrafik

Älmhults järnvägsstation som ligger utmed Södra stambanan finns ca 900 meter från planområdet.

Busshållplats, utmed lokalbusslinje 1, finns på Torngatan i direkt anslutning till planområdet vilket ger en god koppling till Älmhults station och handelsområdet. Busshållplats finns även på andra sidan Danska vägen, norr om planområdet.

Sociala förutsättningar

Barnperspektivet

Planområdet har förutsättningar att bli en bra miljö för barn och ungdomar bland annat genom områdets närhet till skola, förskola, lek, rekreation och aktiviteter som de kan ta sig till på ett säkert sätt till fots. Älmhults cykelvägnät ligger i direkt anslutning till planområdet. Förskola finns ca 200 meter från planområdet, grundskola f-6 finns ca 600 meter från planområdet och gymnasieskola finns cirka 300 meter från planområdet.

Ur ett barnperspektiv finns goda förutsättningar till bostadsnära natur vilket är positivt för barns rörelse, samt mentala och fysiska utveckling. Det finns även trygga vägar som möjliggör att barn själva kan röra sig i närområdet. 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.

Verksamhetsområdet kan i dag upplevas otryggt och osäkert med stora öppna ytor och tung trafik.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation (natur, topografi, landskapsbild)

Fastigheterna Plåtslagaren 6 och Plåtslagaren 5 som planläggs med kvartersmark är idag exploaterade där större delen av marken är hårdgjord. Fastigheten Eldaren 3 är obebyggd. Fastighetens nordöstra del utgörs utav skogsmark. Delar av en dagvattendamm angränsar till fastigheten. Längs Källargatan går ett parkstråk med grupper av större träd (till övervägande del lind och björk).



Bild 27. Parkstråk längs med Källargatan sett från öster. Bilden är tagen juli 2023.

I planområdets nordöstra del finns en bit av ett dike, se bild 28 och 29 nedan. På fastigheten Eldaren 3 finns delar av kommunens breddningsdike med tillhörande anordningar som säkerställs genom ett avtalsservitut (2020-04-24) mellan kommunen och fastighetsägaren.



Bild 28 (T.V.). Diken inom och i angränsning till planområdet (markerade med blå färg). Diket mellan Eldaren 1 och Eldaren 3 markerad med vit streckad cirkel.

Bild 29 (T.H.). Diket mellan Eldaren 1 och Eldaren 3 (planläggs som naturmark).

Geotekniska förhållanden

Olika geotekniska markundersökningar har tagits fram för de berörda fastigheterna:

- För fastigheten Plåtslagaren 6 har MUR (markteknisk undersökningsrapport)/ geoteknik, Plåtslagaren 6, Älmhult och Planeringsunderlag/ geoteknik; Plåtslagaren 6 daterad 2022-05-30 tagits fram av Tyréns.
- För fastigheten Plåtslagaren 5 har Geotekniskt utlåtande, detaljplan kv. Plåtslagaren 5, Älmhult, daterad 2023-02-23 tagits fram av Sweco.
- För fastigheten Eldaren 3 har Geotekniskt utlåtande, detaljplan kv. Eldaren 3, Älmhult daterad 2023-05-25 tagits fram av Sweco.

Undersökningarna resulterade i följande geotekniska bedömningar och rekommendationer:

1. Grundläggning

De geotekniska förhållandena för grundläggning inom Plåtslagaren 5 & 6 är generellt mindre goda då jordlager under fyllning till största delen utgörs av organiska jordar innan friktionsjord tar vid.

Förekomsten av organiska jordlager samt överlagrande fyllning medför att omfattande urschaktning samt eventuell återfyllning kan bli aktuellt vid en plattgrundläggning. Grundläggning kan även utföras genom pålning, där slagna, grävda eller borrarade pålar kan bli aktuella. Vid utförda sonderingar och provtagningar har ytliga metodstopp erhållits i flertalet undersökningspunkter vilket indikerar på förekomst av sten, block eller berg. Förekomsten av dessa sten och block kan medföra svårigheter att driva ner pålar, eller spont till erforderliga djup.

Förkommande fyllning utan organiskt innehåll har en fast till mycket fast lagringstäthet. Friktingsjordar av sand, silt och sandmorän bedöms ha en medelfast till mycket fast lagringstäthet.

För Eldaren 3 visar utredningen på att grundläggningsförutsättningarna för blivande konstruktioner inom fastigheten är av varierad karaktär. På delar av fastigheten har utskiftning av organiskt material gjorts och återfyllt med friktionsmaterial, huvudsakligen morän. Fyllningen uppskattas till 1,5- 2 meter och ligger som ett lager ovanpå morän. Vid undersökningen observerades det inom terrassytans östra del att håligheter har uppstått som uppskattas bero på materialseparation, där det ytligare fyllningsmaterialet trängt ner i hålrum i fyllningens nedre delar, där fyllningen delvis utgörs utav sten och block. Inom de delar där tidigare utskiftningsarbete utförts och där detta utförts i enlighet med AMA Anläggning bedöms grundläggningsförhållandena huvudsakligen vara goda. Inom områden där nuvarande terrassyta, fyllning, visar på en pågående materialseparation, ned i fyllningen, samt där det fortfarande förekommer organisk jord, mellan befintlig fyllning och underliggande naturligt lagrad friktionsjord, är grundläggningsförhållandena mer komplicerade och kräver troligtvis förstärkningsåtgärder. All befintlig fyllning samt kvarvarande organisk jord bör schaktas bort och därefter utföras enligt AMA anläggning 20 innan grundläggning. Detta eftersom delar av den befintliga fyllningen bedöms vara bristfälligt utförd.

Avseende grundläggning i närheten av befintligt dagvattenmagasin i öster samt diket utmed fastighetens norra del gäller att markarbeten som genererar större tillskottslaster inte får utföras i direkt närhet med hänsyn tagen till totalstabiliteten. Detta hanteras i detaljplanen där markområdet inom cirka 5 meter från terrassytans slänkrön planläggs med prickmark (marken får inte förses med byggnad), exklusive utbyggnad av kommunalt VA-system.

2. Byggnader

För Plåtslagaren 6 visar utförd undersökning att grundläggning av enklare/lättare byggnader som exempelvis miljöhus, förråd kan utföras med plattgrundläggning alternativt med långsgående grundsulor beroende på vilken lastsituation som kommer att planeras. Grundläggning rekommenderas att utföras på icke organisk naturligt lagrad jord alternativt på berg. För Plåtslagaren 5 och Eldaren 3 visar att grundläggning av lätta, ej sättningskänsliga, konstruktioner som exempelvis förrådsbyggnader och miljöhus kan förväntas kunna grundläggas på konventionellt sätt utan specifika förstärkningsåtgärder.

För högre och känsligare byggnader som bostadshus eller byggnader med stora punktlaster kan förstärkningsåtgärder eventuellt krävas innan grundläggning kan utföras. Troligtvis kan blivande golv anläggas utan specifika förstärkningsåtgärder medan schakt- och fyllningsarbete behövs för den bärande stommen. Kompletterande undersökningar krävs för att kunna bedöma grundläggningsalternativ när val av byggnadsutformning har utförts. Beroende på blivande konstruktionernas placering, laster, grundläggningsnivå etc. kan inte behov av ytterligare förstärkningsåtgärd uteslutas även om behovet inte bedöms vara troligt.

Grundvattnet ligger 1,5-2,0 meter under markytan och dimensionerande grundvattennivå måste utredas närmare innan eventuell källare kan byggas. Om grundvattensänkning krävs under byggskedet kan det krävas att konstruktioner måste utföras vattentäta alternativt med dränering och permanent grundvattensänkning genom pumpning. Grundvattenytan varierar med årstid och nederbörd etc. varför såväl högre som lägre nivåer än ovan angivna förekommer under året. Under delar av året förväntas grundvattennivån ligga på som högst 1,0 meter under befintlig markyta. Vid framtida projektering bör därför beräkningar göras utifrån utgångspunkt att grundvattennivån ligger ungefär 1,0 meter under marknivån.

På Eldaren 3 har inga grundvattenrör installerats vid undersökningen. Grundvattennivån i området bedöms ligga på samma nivå eller strax över som den intilliggande dagvattendammen. Vid dimensionering mot upplyftning ska grundvattennivån ansättas till samma nivå som blivande byggnads dränering. Om konstruktioner utan dränering förekommer ska grundvattenytan ansättas i nivå motsvarande 0,5 meter under befintlig markyta.

Då marken inom planområdet klassas som normalriskmark för radon ska grundläggning av byggnader ske radonskyddat, vilket innebär exempelvis täta genomföringar i plattan. Uppmätta radonhalten kan vara högre vid annan årstid till följd av lägre grundvattennivå eller efter att dränerings utförts.

3. Avvattning

Markytor ska utföras med fall från byggnader.

Då marken utgörs av genomsläpplig fyllning av i huvudsak sand och grus medges goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

4. Ledningar

Grundläggning av ledningar kan utföras utan grundförstärkningar i befintlig fyllning utan organiskt innehåll eller naturligt lagrade jordlager utan organiskt innehåll.

Temporär grundvattensänkning kan krävas vid nedläggning av ledningar på större djup än cirka 1,5 meter under markytan.

Förekommande jordlager innehåller sten och block vilket medför att förutsättningar från schaktfri ledningsförläggning bedöms som mindre lämpliga.

5. Gator/hårdgjorda ytor

All ytlig organisk jord ska schaktas bort innan överbyggnad utförs. Överbyggnaden ska dimensioneras för förekommande terrassmaterial.

6. Schaktning

Schaktarbeten bedöms kunna utföras med slänt under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är avsänkt till minst 0,5 meter under schaktbotten. Släntkrön ska vara obelastade.

Släntlutningar för temporära slänter anpassas efter bland annat jordart, väderlek och schaktdjup och närhet till andra anläggningar. ”Schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord” kan användas vid planering av schaktarbeten. I allmänhet kan den maximala släntlutningen i fyllning sättas till 1:2. Vid schakt i organiska jordar bör släntstabilitet utredas och kontrolleras ytterligare. Slänter bör skyddas mot erosion.

Förekommande silt är i vattenmättat tillstånd mycket flytjordsbenägen vilket ska beaktas i samband med schaktningsarbeten. Vid eventuella schakter i silt som i kombination med vatten och vibrationer måste flytjordsegenskaperna beaktas. Masshantering bör undvikas i samband med snösmältning, tjällossning och vid nederbördsrika perioder.

Det finns risk för schakt under grundvattennivån vid grundläggningsarbeten inom området. Schaktarbeten under grundvattennivån måste utföras under länshållning samt temporär grundvattensänkning. På grund av förekomst av sten och block kan installation av vaccumsugspetsar försvåras vilket medför att installation av pumpbrunnar i schakt kan bli aktuellt.

7. Temporär grundvattensänkning

Vid schaktarbeten under grundvattenytan ska trycknivån avsänkas till minst 0,5 meter under planerad schaktbotten för att undvika försämrade hållfasthetsegenskaper i den frilagda terrassytan.

Vid grundvattensänkning ska ansökan om tillstånd för vattenverksamhet att göras enligt 11 kap. 9 § MB. Grundvattensänkning får ej avbrytas om risk för hydraulisk bottenuppträckning eller lyftning av konstruktioner uppstår. Då förekommande grundvatten ligger i torv, sand, sandmorän och silt bedöms tillrinningen som relativt stor och eventuellt avsänkingsarbete kommer troligen behöva utföras med vakuumsugspetsar innan schakten uttas alternativt i pumpbrunnar i samband med schaktning.

8. Fyllning och packning

Generell uppfyllning inom området vid terrasseringsarbeten bedöms kunna utföras utan problem efter att all yttlig organisk jord och okontrollerad fyllning samt organiska jordar har skiftats ut. Uppfyllning under konstruktioner ska utföras med grus- eller sandmaterial.

Packning ska ej utföras vid nederbörd eller på tjälade massor. Alla fyllnings- och packningsarbeten ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 20.

9. Dimensionering

Konstruktionernas grundläggning dimensioneras och utförs i geoteknisk klass 2 och säkerhetsklass 2. Vid dimensionering mot upplyftning ska grundvattennivån ansättas till samma nivå som blivande byggnads dränering. Om konstruktioner utan dränering förekommer ska grundvattenytan ansättas i nivå motsvarande 0,5 meter under befintlig markyta.

Med rådande topografiska förhållanden samt trolig utbyggnad bedöms inga totalstabilitetsproblem föreligga.

10. Fortsatta undersökningar

Undersökningarnas omfattning uppfyller syftet att översiktligt kartlägga jordprofilen och jordlagrens egenskaper inom området.

Vid detaljprojektering av konstruktioner och anläggningar rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs i läge för dessa och materialparametrar för grundläggning av varje specifikt objekt tas fram. Utredningen ska säkerställa de geotekniska grundläggningsförutsättningarna samt jordens egenskaper. I de fall där befintlig fyllning schaktas bort bör eventuella kompletterande geotekniska undersökningar utföras innan ny fyllning anläggs. Nu utförda sonderingar kan användas som underlag för dimensionering under förutsättning att de är i läge för aktuella byggnadslägen.

Kompletterande radonundersökningar rekommenderas när byggnadslägen fastställts då utförda mätningar visar på halter i övre delen eller något över gränsvärden för normalriskmark.

Kontinuerliga grundvattenmätningar i installerade grundvattenrör under en längre tidsperiod bör utföras för att erhålla tillräckligt med information för att kunna förutse behov av eventuella grundvattensänkningar. Grundvattenrör där nivåerna kommer mätas under minst ett års tid är installerade på Plåtslagaren 6.

Vidare bör ytterligare miljötekniska provtagning utföras för att få mer information om eventuell föroreningsituation samt för underlag om klassificering av förorenande massor och andra överskottsmassor.

Strandskydd

I den östra delen av planområdet finns en bit av ett grävt dike (se bild 24 och 25 under rubriken *Mark och vegetation*). Även en anlagd damm för dagvattenhantering finns strax sydost om planområdet. Kommunledningsförvaltningen bedömer att diket samt dammen inte omfattas av strandskydd då det är konstgjort och varken är en sjö eller tillhör ett vattendrag. I regeringens utredning om översyn av strandskyddet (SOU 2020:78) anger att dagvattendammar inte bör omfattas av strandskydd enligt gällande rättspraxis.

Vattenområden

Aktuellt planområde berörs av ytvattenförekomsten Möckeln (SE628323-139679). Planområdet ligger inom huvudavrinningsområde *Helge å (HARO 88 000)*, avrinningsområde Möckeln (VARO WA32786566) och delavrinningsområde *Utloppet av Möckeln (VDRID 619319–140183)*. Stora delar av planområdet är idag asfalterat och används för parkering och körytor.

Ekologisk status för sjön Möckeln är *måttlig*. Kemisk status för Möckeln är *uppnår ej god*. Den kemiska statusen uppnår ej god då det förekommer förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Halterna av dessa ämnen överskrider i samtliga av Sveriges vattenförekomster och beror på största del av atmosfärisk deposition. Tillförlitligheten av statusklassningen bedöms som medel. Alla resterande klassade föroreningar uppnår dock god kemisk status.

Dikningsföretag

Över området går i öst-västlig riktning dikningsföretaget LM 92. Eftersom planområdet är exploaterat och anslutet till kommunalt dagvattennät bedöms dikningsföretaget inte påverkas av planförslagets genomförande.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från bland annat Baldersgatan, Källargatan, Torngatan och Danska vägen samt industribuller från fjärrvärmeverket direkt norr om Plåtslagaren 6 samt Åskya avfallsanläggning som ligger 700 meter nordost om planområdet. En bullerutredning har tagits fram av Efterklang, läs mer om utredningen under *planförslag* på sidan 50.



Bild 30. Röd linje markerar planområdets ungefärliga gränser. Orangestreckad cirkel markerar fjärrvärmeverkets läge och blåstreckad cirkel markerar Åskya avfallsanläggnings läge.

Radon

Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m^3 , lågriskmark. Mark med halter mellan 10 och 50 kBq/m^3 är normalrisk och mark med halter över 50 kBq/m^3 är högriskmark. Vid bedömning av mätresultat måste hänsyn tas till bland annat årstid, jordart och grundvattennivå.

En markradonundersökning har utförts och markradon har mätts i undersökningspunkterna 22T02, 22T05 och 22T10, se bild 31. Mätningarna påvisar uppmätta markradonhalter på 31,2, 51,0 och $40,8 \text{ kBq/m}^3$. Mätvärdena tyder på radonhalter inom övre delen av normalriskintervallet. Grundläggning behöver ske radonskyddat. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering utförts.



Bild 31. Mätpunkterna för radon är markerade med rött.

Markföroreningar

Tidigare och även dagens markanvändning är småindustri. Enligt länsstyrelsen EBH-karta finns två misstänkta förorenade områden inom planområdet.

- Ej riskklassad potentiell förorening från bilvårdsanläggning, bilverkstad, åkeri samt tillverkning av plast på Plåtslagaren 6
- Ej riskklassad potentiell förorening från verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel på Plåtslagaren 5

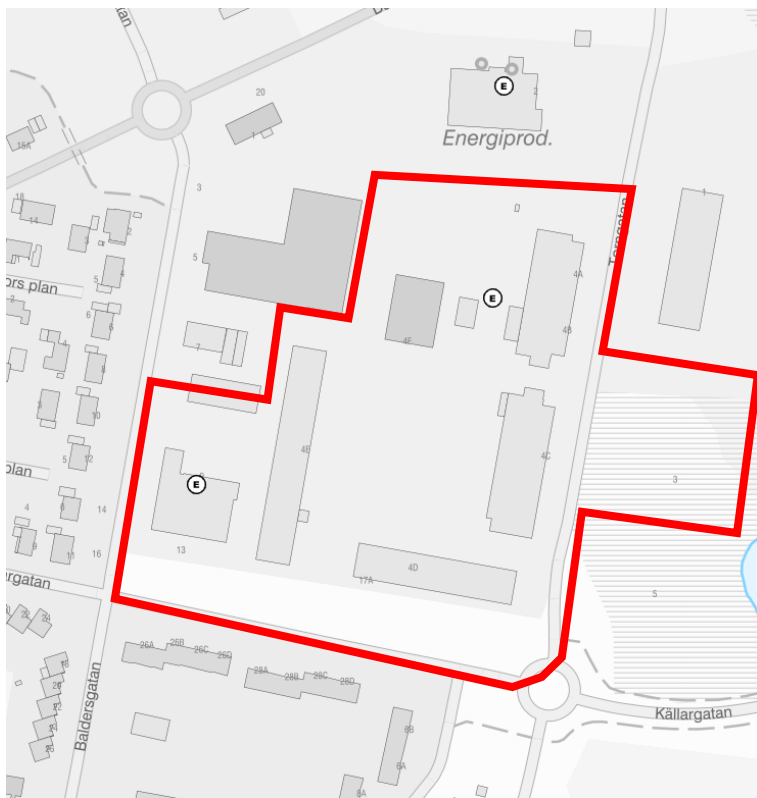


Bild 32. Utsnitt från länsstyrelsen EBH-karta. Punkter markerade med E markerar de misstänkta förorenade områdenas läge. Röd linje markerar planområdets ungefärliga läge.

Olika miljötekniska undersökningar har tagits fram för de berörda fastigheterna:

- För fastigheten Plåtslagaren 6 har *Miljöteknisk markundersökning, Plåtslagaren 6, Älmhults kommun*, daterad 2020-05-08, tagits fram av Tyréns.
- För fastigheten Eldaren 3 har *PM Miljöteknisk markundersökning, Eldaren 3, Älmhults kommun*. Daterad 2023-01-11 tagits fram av Sweco.
- För fastigheten Plåtslagaren 5 har *PM Miljöteknisk markundersökning, Plåtslagaren 5, Älmhults kommun*, daterad 2023-01-18 tagits fram av Sweco.

Slutsats från den miljötekniska markundersökningen för Plåtslagaren 6:

För Plåtslagaren 6 har Älmhults kommun låtit Tyréns ta fram *Miljöteknisk markundersökning, Plåtslagaren 6, Älmhults kommun*, daterad 2020-05-08.

Undersökningen har föranletts av eventuella planer på bostadsbyggande inom före detta industrifastighet. Inom fastigheten förekommer idag bland annat postterminal och bilvårdsanläggning.

Underlag till undersökningen har utgjorts av en historisk inventering där misstanke om oljekolväten, metaller, PAH och klorerade lösningsmedel har framkommit.

Provtagning av jord har skett med hjälp av borrhandsvagn i 7 undersökningspunkter, placerade utifrån definierade riskobjekt samt för att täcka in hela fastigheten. Jordprovtagning har skett per halvmeter eller vid synliga variationer i jordart som avvikande färg och lukt.

Jordlagret utgörs av fyllnadsmaterial bestående av grusig sand. Mäktigheten varierar mellan 1-3 meter under markytan. Fyllnadsmaterialet underlagras av naturligt lagrad grusig sand. Grundvattenytan återfinns vid ca 1,5 meter under markytan.

I samband med jordprovtagningen har grundvattenrör installerats i tre punkter. Filterdelen skär grundvattenytan och ett av rören är placerat ner till berggrunden 5,4 meter under markytan.

Totalt har åtta jordprov, tre grundvattenprov och två asfaltprov skickats för analys till Eurofins ackrediterade laboratorium.

Resultaten tyder på att markmiljön inom Plåtslagaren 6 inte utgör något hot för människors hälsa eller för miljön. Ur föroreningssynpunkt förekommer inget hinder för etablering av bostäder inom fastigheten.

Inga klorerade kolväten har konstaterats.

Slutsats från den miljötekniska markundersökningen för Eldaren 3

En övergripande miljöteknisk undersökning har genomförts på fastigheten framtagen av Sweco, daterad 2023-01-11. Resultatet på analyserna på samtliga jordprover påvisar halter underskridande tillämpade riktvärden från Naturvårdsverket. Slutsatsen är att markförhållandena inom fastigheten bedöms inte utgöra risk för människors hälsa eller miljön vid byggnation av bostäder med avseende på resultatet av den miljötekniska markundersökningen. Utförd provtagning är av översiktlig karaktär och har omfattat ett fåtal provtagningspunkter. Det går därmed inte att utesluta att massor av annan karaktär och annat föroreningsinnehåll kan finnas inom området. Marken är inte bebyggd sedan tidigare.

Slutsats från den miljötekniska markundersökningen för Plåtslagaren 5:

För Plåtslagaren 5 har Älmhults kommun låtit Sweco ta fram *PM miljöteknisk undersökning*, Sweco, daterad 2023-01-18 för att kartlägga föroreningar i jord och grundvatten. Utredningen visar på generellt låga halter av samtliga analyserade ämnen. I en provgrop har halter av alifatiska kolväten analyserats som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning som exempelvis bostäder. Den enstaka förhöjda halten av alifatiska kolväten bedöms dock kunna bero höga andelar av organiska material (bark och torv) som stör analysen och ger upphov till felaktigt höga halter (IVL, 2018). En mer detaljerad undersökning runt provpunkten som försiktighetsåtgärd kan utföras när det är dags att genomföra detaljplanen. Området runt provpunkten är i dagsläget begränsat (närliggande industribyggnad) och därmed mest lämpligt att undersöka i samband med genomförandet. Markförhållanden vid provpunkten bör också kontrolleras för att klargöra torvinnehållet. Påvisas torv i den djupnivå där höga halter påträffats bedöms slutsatsen om att höga andelar av organiska material ger upphov till felaktigt höga halter kvarstå. Eftersom markförorening inte helt kan uteslutas har ändå en bestämmelse införts och hänvisa till bestämmelsen.

Grundvattenprover påvisar halter av underskridande tillämpade riktvärden.

Markförhållandena inom Plåtslagaren 5 bedöms utifrån erhållet resultat av analyserade prover inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljön vid byggnation av bostäder. Inga åtgärder behöver därmed vidtas.

Risk kopplat till Älmhults fjärrvärmeverk och andra potentiella riskkällor

I direkt anslutning till planområdet, norr om Plåtslagaren 6 ligger ett av Älmhults fjärrvärmeverk.

En riskutredning, daterad 2022-05-13 reviderad 2023-10-30, har tagits fram av SWECO. I utredningen har fjärrvärmeverket, som ligger i närheten till fastigheten Plåtslagaren 6, identifierats som riskobjekt och en analys av vad som påverkar riskbilden har gjorts. Resultatet från riskidentifieringen visar på att det är Älmhults Fjärrvärmeverkets oljetank samt bränsletransporterna till denne som antas kunna påverka fastigheten Plåtslagaren 6.

Slutsats från riskutredningen:

Genomförd riskutredning visar på att risknivåerna är låga och ligger under ALARP-området¹ för fastigheten Plåtslagaren 6. De låga risknivåerna beror främst på relativt låga mängder av farligt gods som förvaras inom Älmhults Fjärrvärmeverk. Totalt sett lagras upp till 100 m³ eldningsolja samt 100 m³ bioolja på området, den deponigas som används pumpas i underjordiska rör till anläggningen och förvaras ej på plats. Bioolja räknas ej som farligt gods och anses därför inte påverka risknivåerna nämnvärt. Det som antas påverka risknivåerna mest är den 100 m³ stora tanken för eldningsolja samt oljetransporterna till och från fjärrvärmeverket. Tanken för eldningsolja ligger i det norra hörnet och har en invallning som begränsar spridning av vätskan vid ett läckage. Ytan för byggnaden är ca 64 m² vilket begränsar pölens möjliga area samt strålningspåverkan.

Transporterna till och från fjärrvärmeverket med eldningsolja kan passera precis vid fastighetsgränsen mot fastigheten Plåtslagaren 6 beroende på vilket håll transporterna inkommer samt hur vändplatsen ser ut. För att vara konservativ har samtliga transporter, som uppgår till 10 per år (beräkningar utförs med 20 för att representera in- och utkörning), antagits gå precis vid fastighetsgräns. Konsekvensavståndet vid en pölbrand brukar vanligtvis vara inom 25 meter även om konsekvensavståndet kan överstiga 50 meter vid ogynnsamma förhållanden. Dock är transporterna enbart 10 per år vilket gör att sannolikheten för att en olycka ska ske låg. Hastigheten inom området antas också vara låga, trots att beräkningarna har utförts med en hastighet om 50 km/h, vilket gör att krockvåldet vid en olycka blir mindre och risken för läckage även minskar. Detta har dock ej kvantifierats i beräkningarna för att vara konservativ.

Individ- och samhällsrisk har tagits fram för fastigheten Plåtslagaren 6 där det totala riskbidraget för oljetanken samt transporterna till och från fjärrvärmeverket har inkluderats, båda beräkningarna visar på låga risknivåer under ALARP.

Andra riskkällor i området är intilliggande fastigheten Plåtslagaren 7 där förvaring av brandfarliga vätskor och gaser, drivmedelstationerna Tanka och St1, samt den primära transportleden för farligt gods Danska vägen. Gällande Tanka och St1 är avståndet minst 140 meter vilket överstiger Länsstyrelsens rekommendationer för skyddsavstånd vid nybyggnation intill drivmedelstationer. I utredningen undersöktes även Danska vägen (tidigare väg 120)

¹ Acceptanskriterierna presenteras i form av ett intervall, vilket vanligen kallas för ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable). Läs mer i *Riskutredning för Plåtslagaren 6, Älmhult*, daterad 2022-05-13, reviderad 2023-10-30.

med utgångspunkt att detta är en farligt godsled. Danska vägen har tidigare varit farligt godsled, men numera sker dessa transporter på väg 120 (Haganäsleden). Dock sker fortfarande transporter med farligt gods längs med denna väg då målpunkter för dessa transporter finns i området (drivmedelsstationerna samt fjärrvärmeverk).

På fastigheten Plåtslagaren 7 är butiken BT Järn & Maskin belägen. Butiken säljer bland annat verktyg, utrustning och industriförnödenheter till hantverkare. Butiken har ett tillstånd för hantering av brandfarliga gaser och vätskor i lösa behållare. Gasen förvaras i ett skåp utomhus och vätskorna förvaras inne i butiken. Hanteringen av brandfarlig vätska på fastigheten Plåtslagaren 7 medför att skyddsobjekt ska placeras minst 12 meter från verksamhet där hantering av brandfarlig vätska i lösa behållare sker. Detta ska tas hänsyn till vid byggnation på fastigheten Plåtslagaren 6. Förvaringen av brandfarliga vätskor sker inne i en byggnad på fastigheten Plåtslagaren 7. Byggnaden ligger mer än 12 meter från tillbyggrätt på Plåtslagaren 6, vilket innebär att inga säkerhetsåtgärder behöver vidtas i detaljplanen. Övriga riskobjekt ligger på avstånd som överstiger de rekommenderade skyddsavståndet enligt riktlinjerna.

I utredningen har det bedömts att transporterna är begränsade längs Danska vägen då vägen slutar vara klassad som rekommenderad transportled för farligt gods strax efter Älmhults Fjärrvärmeverk. Genomfartstrafik antas därför använda andra vägar runt Älmhult som är klassificerade som primärleder för farligt gods. I inventeringen av verksamheter som antas hantera större mängder farligt gods (som antas generera en större mängd transporter) så är det enbart verksamheter som hanterar ADR-klass 3 (brandfarlig vätska). Därför antas konsekvensavståndet för en olycka på Danska vägen vara begränsat inom 50 meter från väggkant, och därmed ej påverka fastigheten Plåtslagaren 6 vars närmaste fastighetsgräns ligger 80 meter bort.

Resultatet från denna riskutredning visar att risknivåerna för fastigheten Plåtslagaren 6 är låga och kan anses vara acceptabla utan krav på att införa ytterligare riskreducerande åtgärder. Dock bör rimliga åtgärder som reducerar risken ytterligare vidtas om det anses vara ekonomiskt försvarbart. Då det riskscenario som antas kunna uppstå nära Plåtslagaren 6 är transporter av eldningsolja till Älmhults Fjärrvärmeverk, som vanligtvis har konsekvensavstånd inom 25 meter, så föreslås det att vissa riskreducerande åtgärder införas även fast risknivåerna ligger under ALARP.

Följande riskreducerande åtgärder anses rimliga och bör beaktas vid framtida exploatering.

- Vid införande av centralstyrda friskluftsintag, exempelvis FTX, ska friskluftsintag placeras på tak eller sida bort från fjärrvärmeverket om ny byggnad placeras inom 25 meter från närmaste fastighetsgräns mot Älmhults Fjärrvärmeverk.
- Möjliggöra utrymning bort från Älmhults Fjärrvärmeverk ifall ny byggnad uppförs inom 25 meter från närmaste fastighetsgräns mot Älmhults Fjärrvärmeverk. Detta innebär inte att det inte får finnas entréer på sida mot fjärrvärmeverket, utan att det ska finnas utgång på annan sida.

Skred- och rasrisk

Stabilitetsutredning har inte utförts då marken är plan och inga större höjdskillnader finns i närheten av området. Risk för otillfredsställande stabilitet bedöms inte föreligga. Undantag

gäller för en del av dagvattendammen som ligger på Eldaren 3, vilket säkras genom att marken prickas fem meter från dammens slänt.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inte i närheten av något vattendrag och det finns således ingen översvämningsrisk till följd av höga flöden i vattendrag enligt MSB:s beräkningar av 100- och 200-årsflöden.

Den skyfallskartering med 100-årsregn som Älmhults kommun har låtit DHI göra över tätorten visar att några områden inom planområdet kan riskera att drabbas av översvämning vid skyfall då de utgör lokala lågpunkter (bild 29). När skyfallskarteringen utfördes gjordes beräkningarna utifrån att hela planområdet bestod av hårdgjord yta. Vid skyfallskarteringen har en klimatfaktor på 1,3 använts. För att skydda framtida bebyggelse från översvämning vid skyfall sätts en minsta höjd på 142,6 meter för färdigt golv. En närmre granskning av topografin (bild 30) visar att detta inte kan förmodas påverka vattnets reträttvägar och översvämningsvolymerna på ett sätt som ger negativa effekter utanför planområdet.

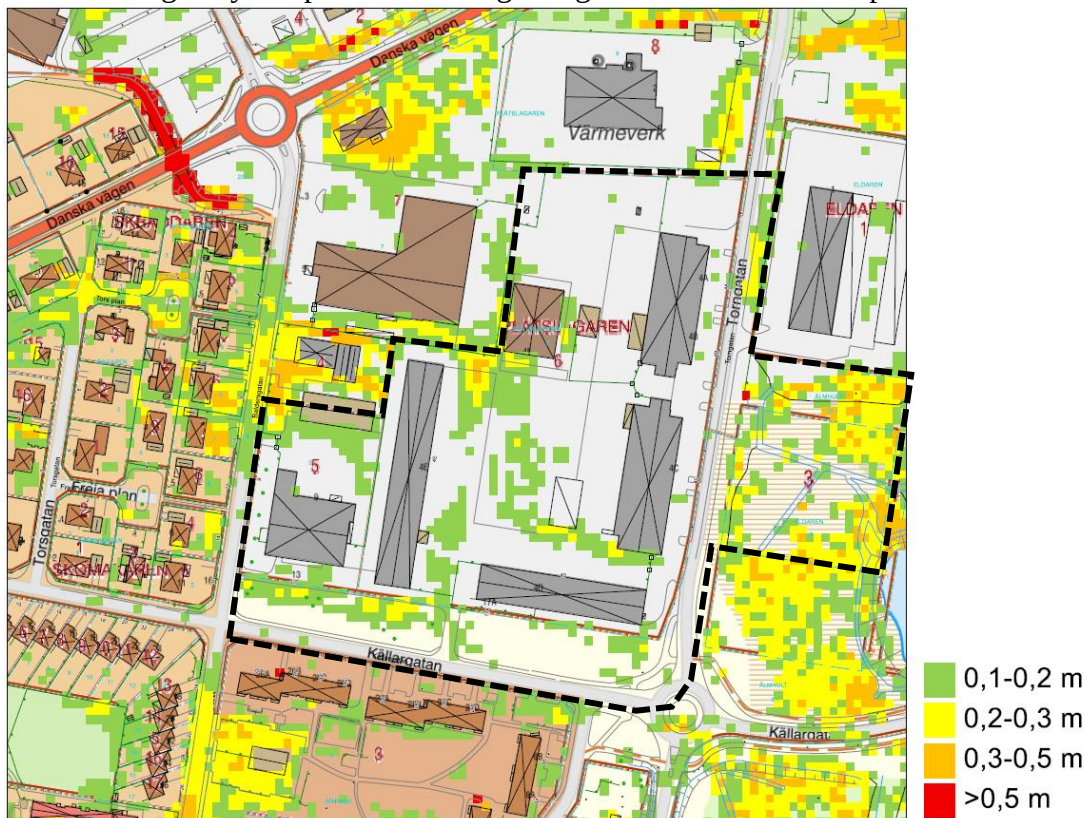


Bild 33. Utsnitt ur skyfallskartering av 100-årsregn (DHI). Varje färg representerar ett djup enligt legenden till höger, djup angivet i meter under marknivå.

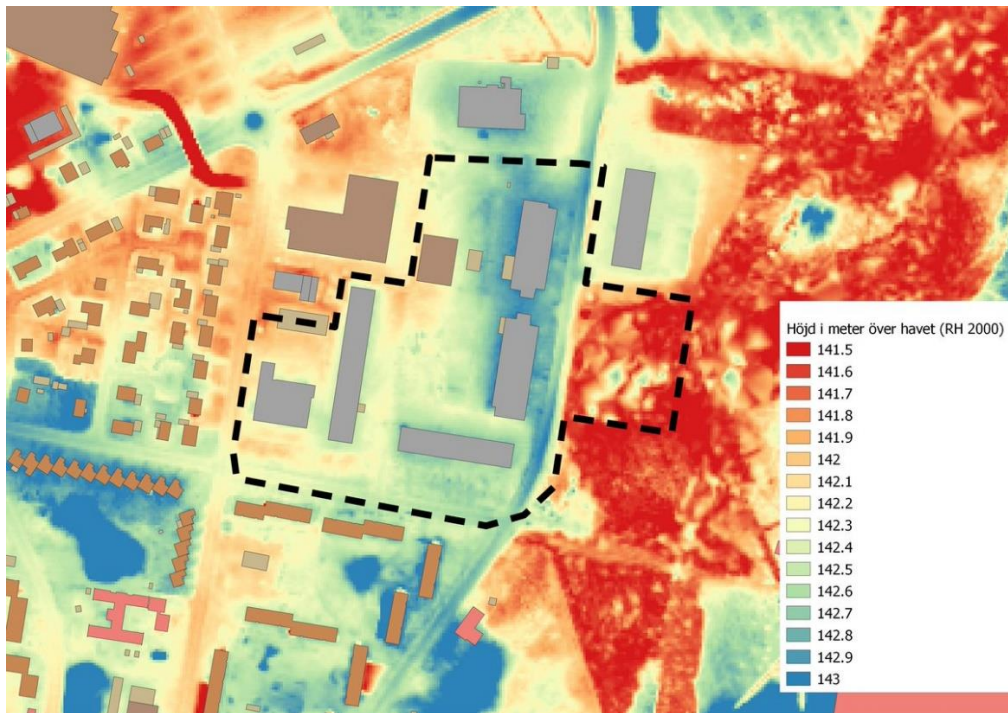


Bild 34. Topografi inom och i anslutning till planområdet (höjder mellan 141,5 och 143 meter över havet). Varje färg representerar en höjd på markytan enligt legenden till höger, höjd angiven i meter över havet i höjdsystemet RH 2000.

Värmekartering

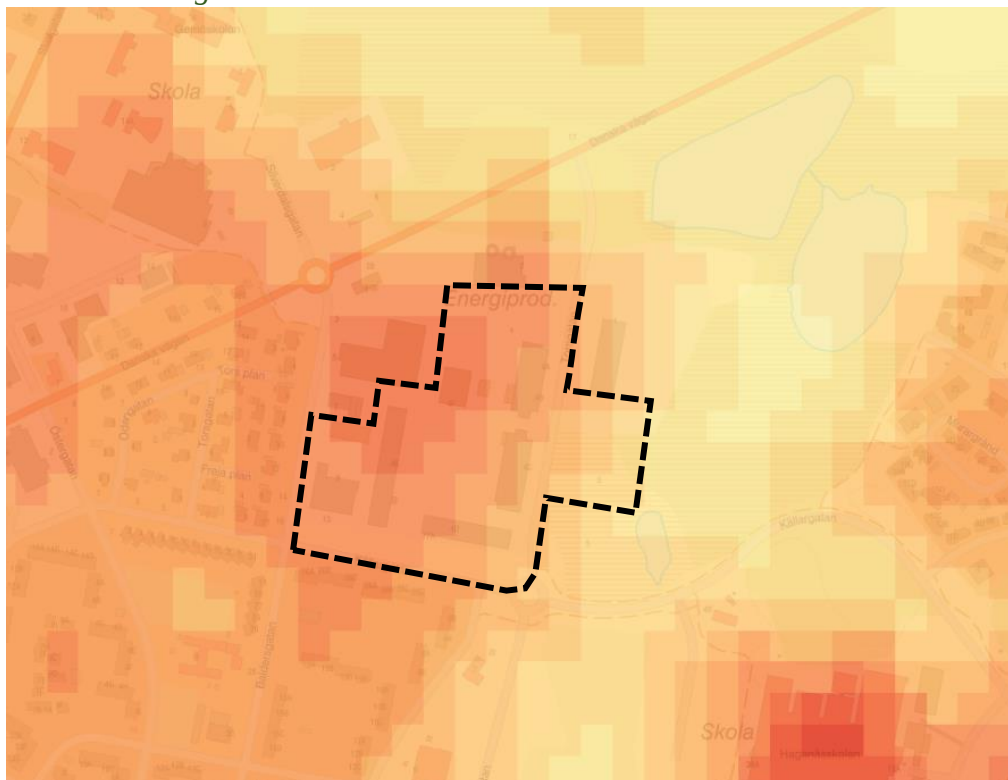


Bild 35. Utsnitt från MSB:s karttjänst för värmekartering som visar de maximala marktemperaturerna som uppmätts under sommarmånaderna 2017-2022. Svarta linjer visar planområdets ungefärliga gränser. Inom planområdet har temperaturerna varit mellan 34-42 grader. I delar av området har det uppmätts relativt höga temperaturer jämförelsevis med andra delar av Älmhult vilket kan bero på avsaknaden av grönska i kombination med stora hårdgjorda ytor.

Teknisk försörjning och ledningar

Teknisk infrastruktur, elledningar, fjärrvärme, vatten, avlopp, fiber etcetera, finns tillgängligt i anslutning till planområdet.

PLANFÖRSLAG

Stadsbyggnadsidé, områdets disposition och gestaltning

Inom planområdet planeras det för en blandad bebyggelse innehållande funktionerna bostäder, centrum, handel, kontor och verksamheter. Omvandlingen kommer att ske etappvis. Ny bostadsbebyggelse kommer att finnas vid sidan av befintliga verksamheter. Nedan redovisas hur en utbyggnad enligt planförslaget kan se ut. Totalt förväntas planens genomförande kunna innebära att cirka 250-300 bostäder byggs beroende på hur stor andel av kvartersmarken som nyttjas för bostadsändamål. Detaljplanen är flexibelt utformad där placering och utformning av bebyggelse kommer att kunna ske relativt fritt. Detaljplanen tillåter även att befintlig bebyggelse med verksamheter ska kunna finnas kvar utan att bli planstridiga.



Bild 36. Bebyggelseförslag, exempel på hur planområdet skulle kunna byggas ut enligt detaljplanen. Ej skalenlig. Illustrationen presenterar ett förslag där hela planområdet nyttjas för bostadsändamål. Notera att flera andra lösningar för utbyggnad av planområdet kommer vara möjliga.



Bild 37. Volymstudie av planområdet. Vy från sydöst.



Bild 38. Volymstudie av planområdet. Vy från sydväst.

Bebyggelse

Planförslaget är en del i arbetet med att ge en blandad bebyggelse med varierad skala och användning i Älmhults östra del. Avsikten med planförslaget är att den nya bebyggelsens höjd ska passa in med omgivande befintliga bostadsområden, att den ska ha en varierande höjd och utformning samt att olika typer av bostäder möjliggörs, både radhus/ marklägenheter, villor och flerbostadshus. Exploateringsgraden i detaljplanen regleras med både byggnadsarea samt bruttoarea i de områden som planeras för flerbostadshus. Planbestämmelserna ska tillsammans verka för att det blir varierande byggnadshöjder, säkerställa tillräckliga friytor och motverka att allt för stora ytor blir parkering. Kombinationen av byggnadsarea och

bruttoarea ger flexibilitet i utformningen av bebyggelsen inom kvartersmarken. Antingen kan en högre bebyggelse med ett mindre fotavtryck byggas eller en lägre bebyggelse med ett större fotavtryck byggas.

Högre byggnadshöjder som motsvarar upp till fyra våningar tillåts i norra delen av Plåtslagaren 6 samt längs med Torngatan. För västra delen av Plåtslagaren 6 tillåts bebyggelse vars höjd motsvarar upp till tre våningar. Mot villorna i väst tillåts bebyggelse vars höjd motsvarar två våningar. Byggnaden Tornett som ligger i den norra delen av Plåtslagaren 6 är en relativt nybyggd kontorsbyggnad som föreslås finnas kvar. Byggnaden kommer att bidra till att det blir blandade funktioner i området. Detta är positivt bland annat ut trygghetsaspekt.

Planområdets kvartersmark delas upp i tre olika typer av bebyggelse (villor eller radhus, radhus och flerbostadshus) med de olika byggnadshöjderna 7, 10 och 13 meter. I övrigt är planbestämmelserna relativt tillåtande och inte detaljreglerande för att detaljplanen ska fungera över en lång tid. Norra delen av planområdet är något mer begränsat på grund av exponering av industribuller, läs mer om detta på sidan 50–59. Planförslaget förväntas ge omkring 250–300 lägenheter.



Bild 39. Gulstreckad linje markerar den del som föreslås bli antingen villor eller radhus. Rosastreckad linje är det område som föreslås bli antingen flestbostadshus eller radhus. Blåstreckad linje markerar den del som föreslås bli radhus och röstreckad linje markerar den del som föreslås bli flerbostadshus. Högsta byggnadshöjd som tillåts i varje område visas i bilden tillsammans med det våningsantal som det motsvarar. Våningsantal är inte reglerat i detaljplanen.



Bild 40. Bilden markerar de våningsantal som det förväntas bli i planområdet när det är fullt utbyggt. I de delar som planeras för flerbostadshus anges föreslaget våningsantal för varje byggnad för att ge exempel på hur byggrätterna kan nyttjas utifrån bestämmelserna kring bruttoarea, byggnadsarea och byggnadshöjd. I illustrationen är byggrätterna nyttjade till max. Notera att våningsantal inte är reglerat i detaljplanen.



Bild 41. Kontorsbyggnaden "Tornett" som ligger i den norra delen på Plåtslagaren 6 som föreslås vara kvar.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär att fastighetsägaren får bygga ut och förvalta det interna trafiksystemet själv. Plåtslagaren 6 förväntas vara en och samma fastighet även efter det att detaljplanen genomförts. Runt fastigheten går Källargatan och Torngatan som förser fastigheten med trafik och dessa planläggs som allmän platsmark gata. Fastighetsägaren till Plåtslagaren 6 är det kommunala bostadsbolaget och har redan en maskinpark för att sköta exempelvis snöröjning och sopning inom befintligt bostadsbestånd. Ut till Källargatan behöver en utfart ordnas och denna planläggs som kvartersmark för bostadsändamål och punktprickas (marken får inte förseras med byggnad). I Plåtslagaren 6 västra fastighetsgräns läggs också 6 meter punktprickad mark för att ge möjlighet till infart och för att bebyggelsen inte ska läggas för nära nuvarande verksamheter inom Plåtslagaren 4 och 5. I öst-västlig och nord-sydlig riktning går ett u-område (markreservat för underjordisk ledning) som också kan fungera som en intern gata.

Plåtslagaren 5 förseras med trafik genom Baldersgatan. Om fastigheter för en- eller tvåbostadshus styckas av behöver förmodligen de inre fastigheterna mot Plåtslagaren 6 ha sin in- och utfart över de fastigheter som bildas längs Baldersgatan alternativt ha infart genom den interna gatan mellan Plåtslagaren 5 och 6. Servitut behöver i så fall bildas.

Eldaren 3 kommer att föres med trafik från Torngatan.

Gång och cykel

Detaljplanen ska verka för att gående och cyklister ska få en hög prioritet i gaturummen. Torngatan fungerar idag som industrigata och saknar stråk för gång- och cykel. På sikt ska gatan omvandlas till en trivsamt bostadsgata där både gående, cyklister, bilar, kollektivtrafik och tung trafik kan ta sig fram tryggt och säkert. Så länge verksamheterna finns kvar längs med Torngatan bedöms det inte finnas något behov av omvandling av gatan. Ett förslag till ny gatusektion för Torngatan har tagits fram med en gång- och cykelväg separerad från körbanan som kopplas samman med det befintliga cykelnätet längs Källargatan, vilket är ett högprioriterat huvudcykelnät i Älmhult. Körbanan behöver fortfarande vara dimensionerad för att tung trafik och bussar ska kunna trafikera gatan. Fler övergångsställen samt cykelöverfarter föreslås anläggas över både Källargatan och Torngatan, i synnerhet vid cirkulationsplatsen och korsningen vid Baldersgatan och Källargatan. Omvandlingen av Torngatan planeras att ske i de senare etapperna av utbyggnaden av planområdet.



Bild 42 & 43. Illustrationerna visar förslagen ny gatusektion för Torngatan utifall att bostäder byggs längs med gatan.



Bild 44. Illustrationen visar gatusektion för Källargatan som är tänkt bli oförändrad. De angivna måtten kan variera något beroende på sektion.

En in- och utfart kan behöva anordnas från kvartersmarken ut till Källargatan och kommer behöva korsa huvudcykelstråket längs gatan. Vid korsningen är det av vikt att cyklister och andra oskyddade trafikanter får prioritet och att bilister ger oskyddade trafikanter företräde.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen längs Torngatan planläggs som gata. I samband med omvandling av Torngatan kan busshållplatsens placering ses över samt tillgänglighetsanpassas.

Tung trafik

Vid ombyggnad av Torngatan ska den dimensioneras så att gatan fortsatt ska kunna trafikeras med tung trafik.

Parkering

Det finns goda förutsättningar att ordna tillräcklig stor friyta för lek och utevistelse samt skälig yta för parkering inom kvartersmarken i planförslaget. Detta säkerställs bland annat genom en reglering av högsta procentuella bruttoarea för de områden där en högre byggnadshöjd medges.

En parkeringsutredning, daterad 2022-03-14, har tagits fram av Ramboll. Syftet med utredningen är att belysa hur parkeringssituationen ser ut idag och möjligheten att samnyttja parkeringsplatser mellan boende inom planområdet och angränsande kvarter. På grund av att det finns outnyttjade parkeringsplatser i de angränsande kvarteren finns möjlighet av överflyttning av parkeringsplatser från planområdet till dessa kvarter. Det handlar framför allt om kvarteren Markus 2 och 3 där det under inventeringen fanns 56 outhyrda parkeringsplatser. Detta ger en möjlighet till reduktion av antalet parkeringsplatser i förmån för större friyor och mer grönska. Utredningen gjordes med förutsättningen att kvarteret skulle bebyggas med 300–350 bostäder vilket, motsvarar ca 18-21 000 kvm ljus BTA eller med en kombination av radhus/fristående hus och lägenheter.

Sedan utredningen togs fram har planförslaget ändrats så att det förväntas ge cirka 250-300 bostäder. Beslut om reglering av gatuparkering har också fattats av Tekniska nämnden (se förutsättningar) vilket enligt ÄBO har haft en påverkan på antalet uthyrda parkeringar i de befintliga kvarteren. Enligt Älmhultsbostäder fanns det i maj 2023 23 outhyrda parkeringsplatser på kvarter Markus. Utgångspunkten är att det fortfarande ska finnas möjlighet att samnyttja parkeringsplatser på närliggande kvarter.

Gällande parkeringsnorm antagen 2018 för Älmhults kommun är endast vägledande vid bygglovsbeslut, vilket gör det möjligt att göra avsteg från denna genom att påvisa möjligheten till samnyttjande av parkeringsplatser. Enligt parkeringsnormen påverkas även behovet av parkering genom närheten till järnvägsstation, annan kollektivtrafik, offentlig och kommersiell service samt möjligheten att cykla tryggt och säkert. Planområdet ligger i direkt anslutning till huvudcykelnät för gång- och cykel med kopplingar både till järnvägsstationen, centrum och handelsområdet. Lokalbusslinje trafikerar även området. Därför anses planområdet ligga inom zonen *centrala Älmhult* enligt parkeringsnormen. Dessutom finns möjlighet att tillämpa olika mobilitetsåtgärder för att reducera parkeringstalen ytterligare. Älmhultsbostäder genomförde under våren 2023 en enkät till deras hyresgäster. I enkäten

framkom det bland annat att 14 % av respondenterna inte är i behov av parkeringsplats samtidigt som 40 % svarade att de kan tänka sig att betala för bilpool och/eller cykelpool.

Om parkeringsnormen ska följas beräknas det behövas totalt omkring 273 parkeringsplatser i planområdet för 280 bostäder och 900 m² BTA kontor (Tornett). Om olika mobilitetsåtgärder tillämpas i kombination med att samnyttjande av bilparkering på kvarter Markus finns möjlighet att sänka antalet parkeringsplatser till omkring 198, det vill säga en minskning med 75 parkeringsplatser. En minskning av mängden parkeringsytor skapar förutsättningar till större friytor, mer grönska, ekosystemtjänster samt trivsamma och attraktiva boendemiljöer.

Exempel på åtgärder för att minska på p-normen:

- Bilpool, en minskning av bilplatser utifrån p-normen med 10 %
- Cykeluppmuntrande åtgärder, minskning av bilplatser utifrån p-normen med 10 %;
 - Cykelpool för specialcyklar (exempelvis vikcyklar, elcyklar och lådcyklar)
 - Uppvärmrt och bekvämt cykelgarage med cykelverkstad i direkt anslutning till bostaden
 - Cykelkampanj vid inflytt: Vid inflytt får varje hushåll en inflyttningsgåva innehållande exempelvis cykelkarta, cykelhjälm, lås, belysning etc.
 - Avtal med närliggande livsmedelsbutiker för hemleverans av matkassar & tjänst som erbjuder hämtning och lämning av grovavfall och skrymmande varor
- Samnyttjande av parkeringar på kvarter Markus, minskning med cirka 23 parkeringsplatser.



Bild 45. Illustrationen visar ungefär hur många bilplatser som behövs om p-normen ska följas (ca 273 p-platser) utifrån aktuellt bebyggelseförslag.



Bild 46. Illustrationen visar ungefär hur många bilplatser som kan behövas om man väljer att göra avsteg från p-normen genom att mobilitetsåtgärderna som beskrevs ovan har tillämpats samt att samnyttjande sker på kvarter Markus 2 & 3 (198 p-platser). Störst minskning av bilplatser har gjorts i de södra delarna av planområdet som ligger närmast kvarter Markus 2 & 3.

Kommunledningsförvaltningen anser att det är möjligt att skapa tillräckliga friytor för lek och utevistelse i båda alternativen. Stöd finns även i plan- och bygglagen 8 kap 9§ om att friyta ska prioriteras framför parkering om dessa hamnar i konflikt.

Grönstruktur/Blåstruktur

Grundstrukturen i förslaget präglas av att Källargatan med tillhörande parkstråk är en viktig koppling mellan planområdet, Hagabo, det kommande bostadsområdet Furulund och Älmhults Centrum. I östra delen av planområdet planläggs en bit mark som natur för att skapa en koppling till Vattenriket i Hagabo.

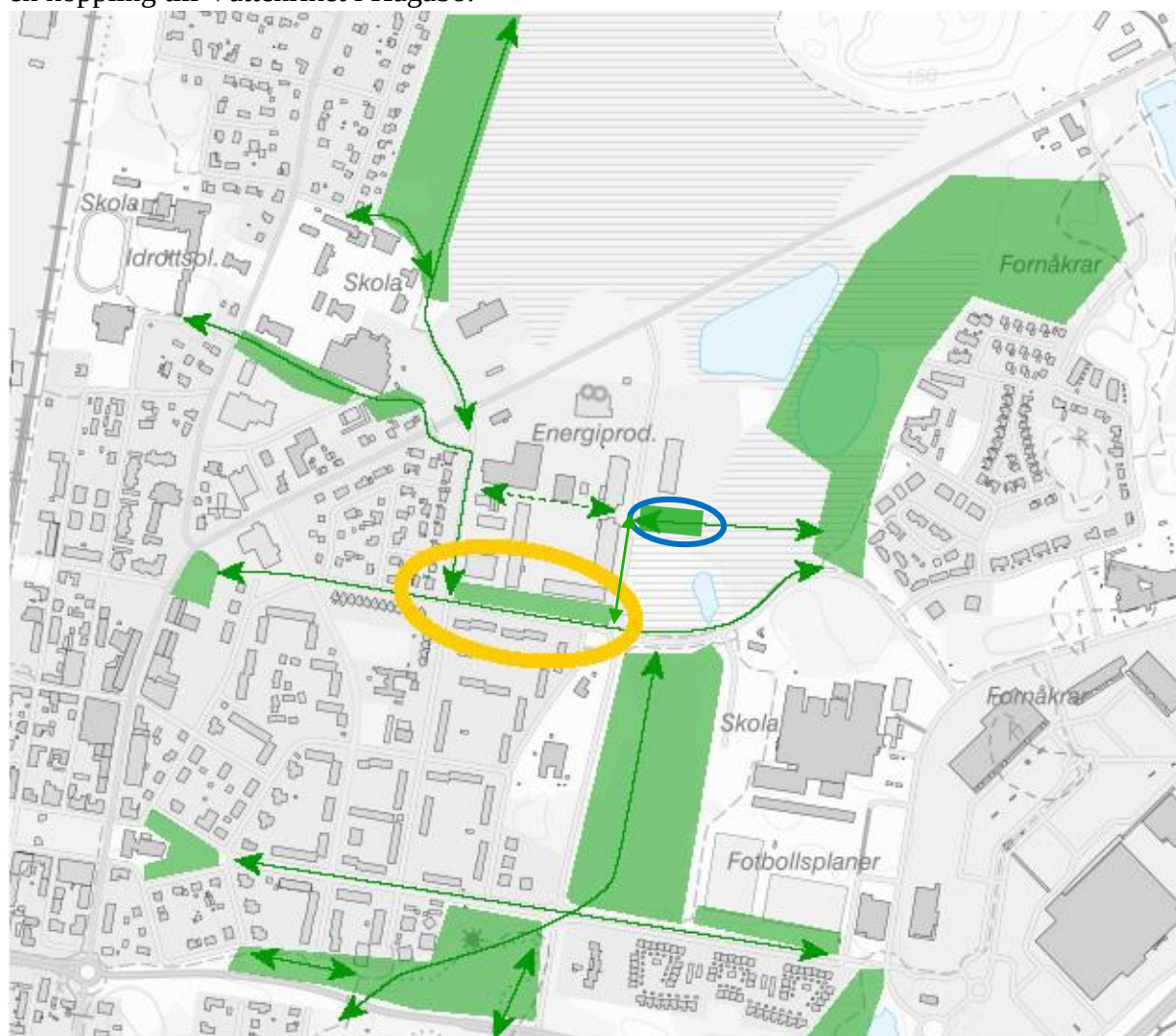


Bild 47. Tänkt framtida grönstruktur i närområdet. Parken längs Källargatan är markerad med gul elips. Naturmarken norr om Eldaren 3 är markerad med blå elips.

Parkstråket längs Källargatan som planläggs som park i syftet att bevara dess befintliga karaktär. I parken finns flertalet träd som så långt som möjligt ska bevaras. En genomförd inventering har gjorts av träden där särskilt värdefulla träd skyddas i planen med planbestämmelser. Genom parken läggs, i nord-sydlig riktning, ett 23*6 meter stort område planlagt som bostad med punktprickad mark för att möjliggöra utfart till Källargatan. I samband med att bostäder byggs i planområdet kommer även parken att utvecklas för att bli mer trivsamt och attraktivt. I dagsläget nyttjas parken främst som passage där utvecklingen av parken ska göra den till ett nav och mötesplats i området som de boende vill uppehålla sig på. Parken kommer att bli viktig för de boende i planområdet och även bland boende i de

befintliga bostadskvarteren som omger parken. Parken kommer kunna användas som komplement till de friytor som finns inom området men kan inte helt ersätta friytorna på kvartersmark. Det behöver även finnas kvalitativa bostadsgårdar för att boendemiljön ska upplevas som trivsamt.

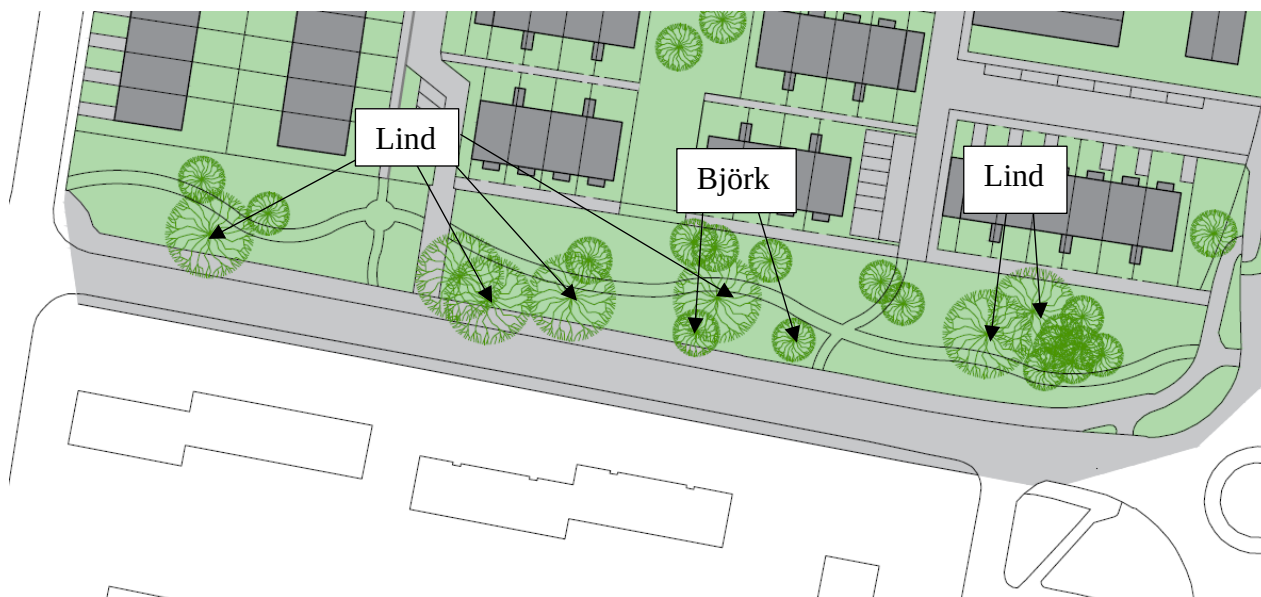


Bild 48. Illustration över parkstråket längs Källargatan med träd. Särskilt värdefulla träd som skyddas i planen är utpekade. Totalt är åtta träd skyddade.



Bild 49. Illustration över gestaltning av parkstråket. Se mer i gestaltningsprogram för allmänna platser i detaljplan Plåtslagaren 6 m.fl. Älmhult, Älmhults kommun, 2024-11-12.

Området mellan Eldaren 1 och Eldaren 3 planläggs som natur för att skapa en koppling till det skogsområde som i öster gränsar mot Hagabo bostadsområde. Här finns också ett öppet dike som kan användas för vattenspegel. I samband med att bostäder byggs längs med Torngatan avser kommunen att utveckla naturmarken. Bland annat föreslås en promenadstig anläggas

som binder samman Plåtslagaren med Hagabo bostadsområde. Promenadstigen ska även kunna användas som skötselväg. Sly och slam i diket behöver röjas bort för att området ska upplevas som trivsamt och tryggt. Stängsel och plank tas bort. Det behöver finnas utrymme att anlägga fler dagvattenanläggningar om behovet skulle uppstå.



Bild 50. Tilltänkt utveckling av naturmarken vid Torngatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen är ansvarig 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

Dagvattenhanteringen i området bedöms bli mer hållbar i samband med att det omvandlas från ett hårdgjort verksamhetsområde till ett grönskande bostadsområde. Delar av dagvattnet kommer att kunna fördröjas direkt på fastigheten vilket säkerställs genom en planbestämmelse om att fastighetsarean får hårdgöras till som mest med 75 % och därmed blir genomsläpplig.

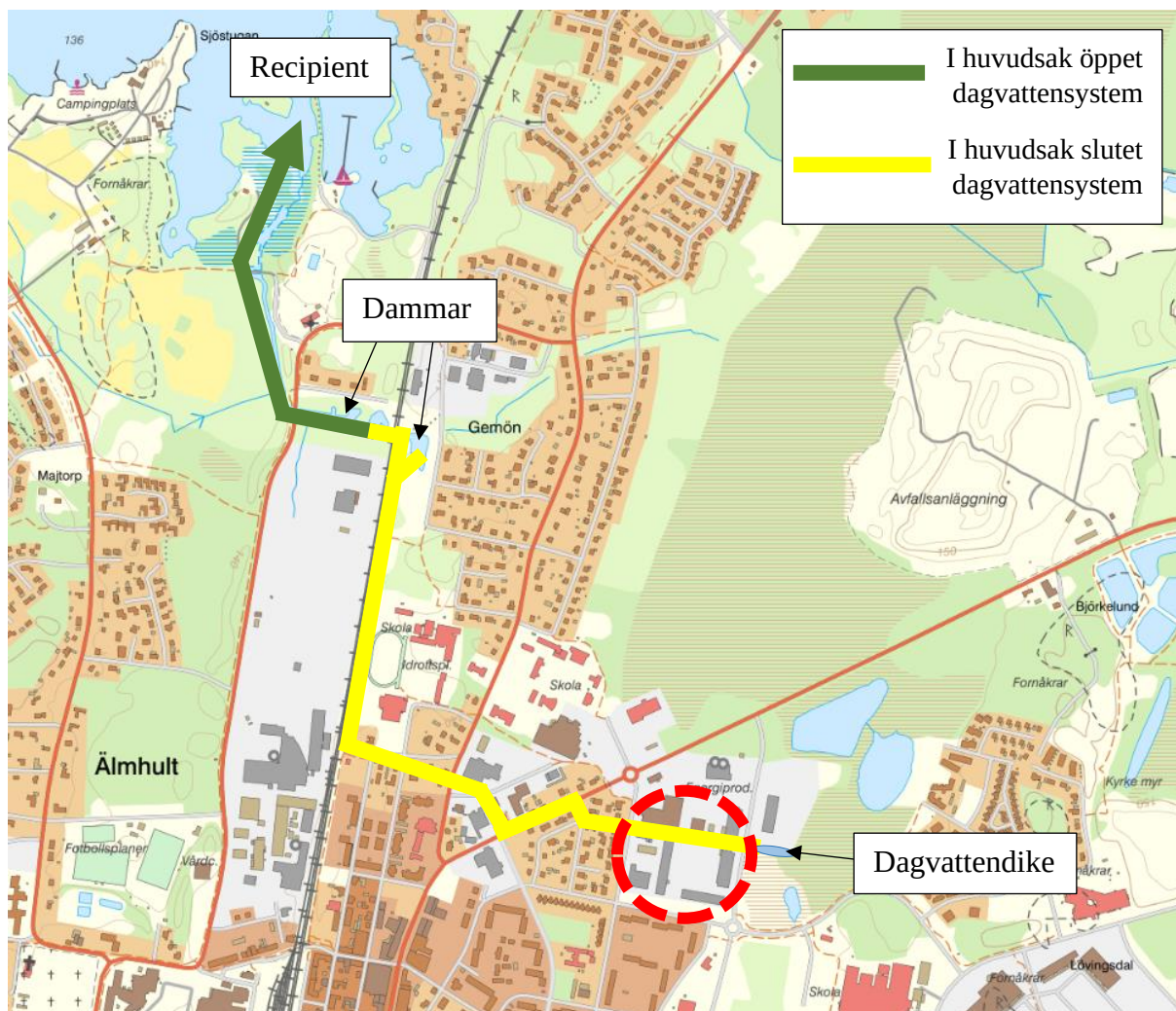


Bild 51. Illustration över dagvattnets väg från planområdet till recipient. Gula linjer visar de delar där dagvattnet passerar genom huvudsakligen slutna dagvattensystem medan de gröna visar vilka delar där dagvattnet passerar huvudsakligen öppna dagvattensystem. Röd cirkel markerar planområdets läge. Illustrationen påvisar att dagvattnet från planområdet kommer att passera flera dagvattendammar för rening innan det når recipient (Möckeln).

Beskrivning av dagvattnets väg från planområdet till recipient:

Det dagvatten som inte infiltreras direkt på fastighetens genomsläppliga ytor kommer ledas till ett dagvattendike för fördröjning och rening. Dike för dagvattenhantering är planlagd i detaljplanen som dike₁ på allmän platsmark, natur. Dagvattnet passerar därefter genom slutna dagvattensystem. Vid Gemöområdet passerar dagvattnet ett dammsystem bestående av två dammar. I dessa avskiljs bland annat tungmetaller och suspenderat material. Beroende på årstid sker också en viss reduktion av näringsämnen. Dagvattnet passerar genom huvudsakligen öppna dagvattensystem innan det rinner ut i recipienten (Möckeln).

Avfallshantering

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

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

El

Nybyggnation kan anslutas till befintligt elnät. E.ON har områdeskoncession i Älmhults tätort.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till planområdet. Fjärrvärmesystemet ägs av Adven som är intresserade av att erbjuda fjärrvärmeanslutningar till den kommande bebyggelsen. Fjärrvärmeledningarna är tillräckligt stora i dimensioner för att förse hela området med värmebehovet.

Elektroniska kommunikationer

Fibernät finns utbyggt i Älmhults tätort.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods och verksamhet med risker

En av användningarna är icke störande verksamheter. Området planläggs inte med syftet att verksamheter förenade med särskilda risker ska etableras.

För skydd mot risk utanför planområdet har två skyddsbestämmelser satts i enlighet med rekommendation i riskutredningen (läs mer på sidan 33 under planeringsförutsättningar). Bestämmelserna gäller inom det område i plankartan som ligger 25 meter ifrån Älmhults fjärrvärmeverk. Den första bestämmelsen reglerar att vid införande av centralstyrda friskluftsintag, exempelvis FTX, ska friskluftsintag placeras på tak eller sida bort från fjärrvärmeverket. Den andra bestämmelsen verkar för att möjliggöra utrymning bort från Älmhults Fjärrvärmeverk. Detta innebär inte att det inte får finnas entréer på sida mot fjärrvärmeverket, utan att det ska finnas ytterligare utgång på annan sida.

Buller

Eftersom planen möjliggör bostäder har en bullerutredning tagits fram av Efterklang daterad 2024-03-19. I utredningen har planområdets påverkan på industribuller från Åskya avfallsanläggning och fjärrvärmeverket samt trafikbuller från närliggande gator utretts.

Slutsatser från bullerutredningen:

Trafikbuller:

Gällande trafikbuller har utredningen utgått från en trafikprognos för närliggande gator scenario 2040. För bostäder gäller *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (Svensk författningssamling, förordning 2015:16 med tillägg 2017). I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik och vägar. Möjligheterna för planområdet är goda, både vad gäller bostäder och för anläggning av uteplats. Den föreslagna placeringen av bebyggelse (se bild 36 på sidan 37) uppfyller riktvärden om 60 dBA mot fasad för trafikbuller. Ett 6 meter brett område med

prickmark finns planlagt längs med Torngatan i syfte att riktvärden för trafikbuller inte ska överskridas. Placering av uteplats kan ske relativt fritt i området, där ett avstånd på ungefär 25 meter från vägens mitt behöver tillämpas.

	Dygnsekvivalent A-vägd ljudnivå L_{pAeq24} [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax}
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ¹⁾	
-Dock om bostaden är < 35 m ²	65	
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²⁾
Högsta ljudnivå vid fasad på en luddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)

- 1) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot luddämpad sida.
- 2) Kan överskridas med som mest med 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00

Tabell 2. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader uppdaterade enligt riksdagsbeslut 2017.

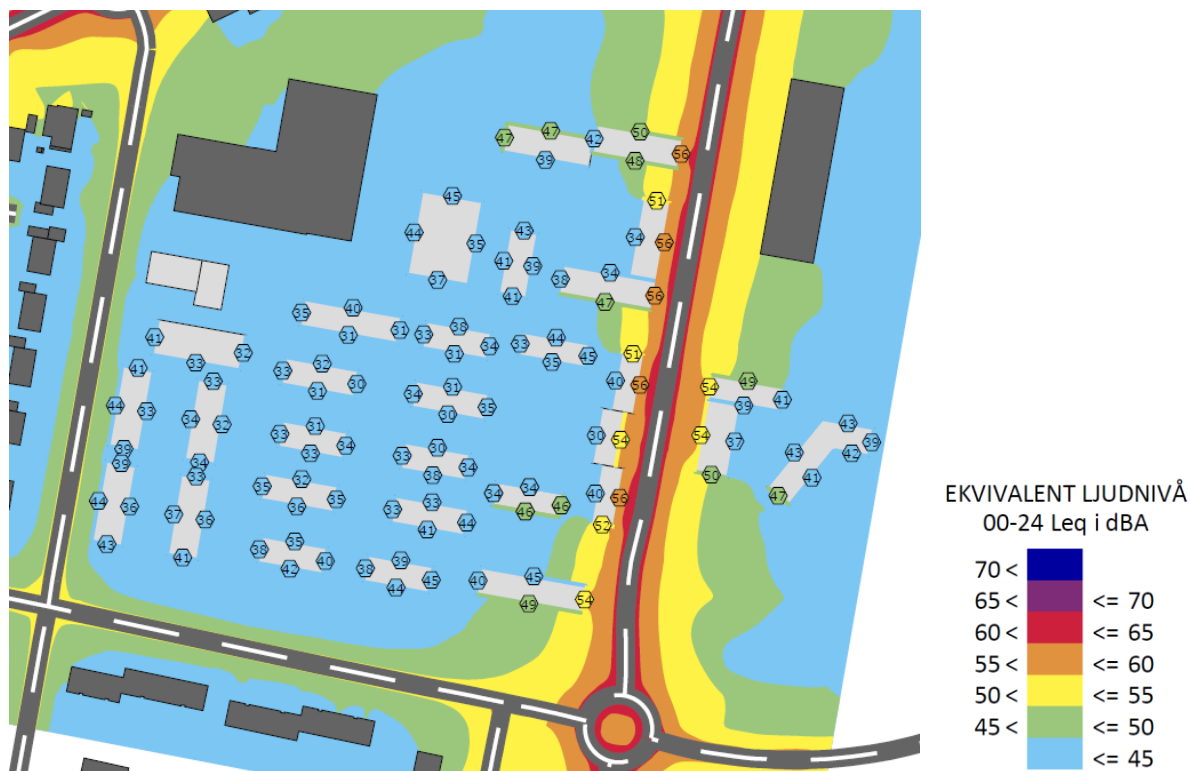


Bild 52. Bilaga 1 till bullerutredningen. Visar ekvivalent ljudnivå för trafikbuller vid situation 2040.

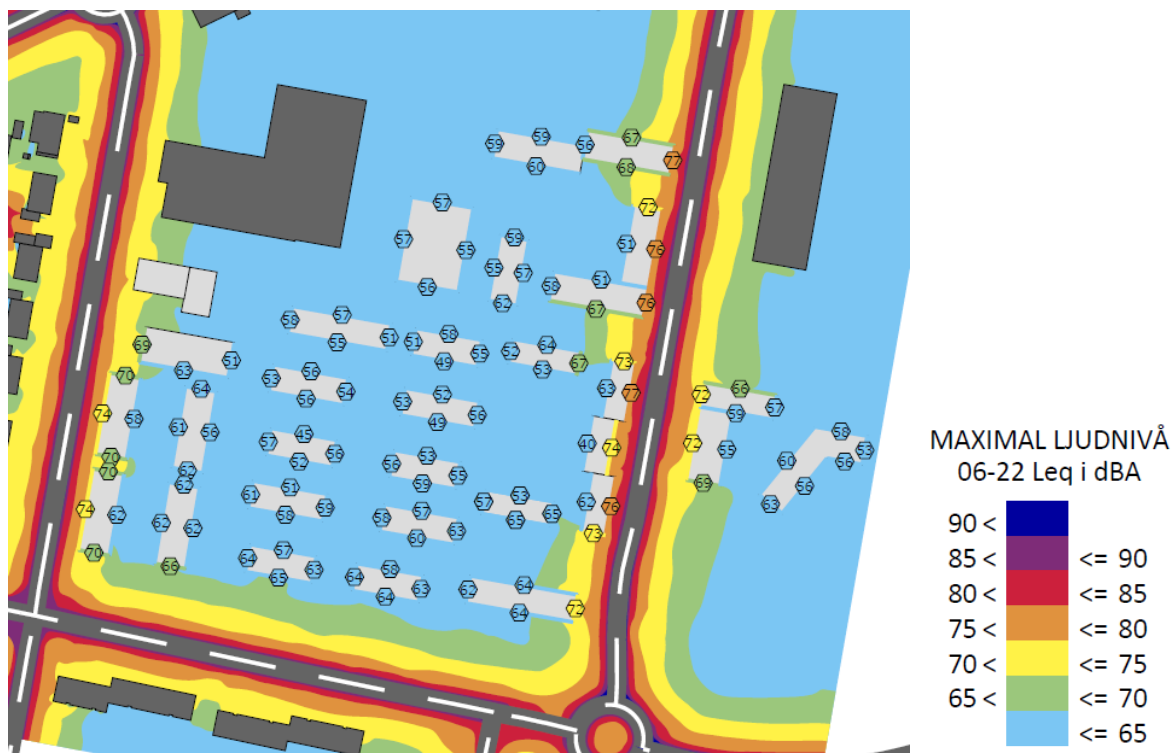


Bild 53. Bilaga 3 till bullerutredningen. Visar maximal ljudnivå för trafikbuller vid situation 2040, dagtid kl. 06-22.

Industribuller från värmeverk och Åskya avfallsanläggning:

Industribuller från SSAM:s avfallshanteringsanläggning och buller från Adven fjärrvärmeverk som ligger i närheten av planområdet är utrett. Miljötillstånd finns för fjärrvärmeverket och avfallsanläggningen som reglerar hur mycket verksamheterna får bullra intill befintlig bostadsbebyggelse. Utredningen har utgått från ett worst-case scenario som innebär att fjärrvärmeverket är i gång i full drift samtidigt som sluttäckning eller normal drift inklusive kross sker vid avfallsanläggningen som innefattar samtliga aktiviteter som verksamheternas miljötillstånd tillåter är i gång samtidigt. Dialog med SSAM och Adven gjordes även inför granskningen av detaljplanen gällande verksamheternas framtidsplaner på att utveckla verksamheterna som kan generera förändrade bullerförhållanden. Verksamheterna har inga planer på att utöka sin verksamhet som innebär en större bullerpåverkan än det worst case scenario som bullerutredningen har utgått ifrån.

För industribuller gäller riktvärdena i Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2). Miljötillståndets villkor som reglerar hur mycket verksamheter får bullra intill närliggande bostadsbebyggelse gäller inte vid planläggning av ny bostadsbebyggelse, utan endast för den befintliga bostadsbebyggelsen enligt en lagändring som gjordes i plan- och bygglagen 2015 och i miljöbalken 2016 kring samordnade regler för industribuller. Lagändringen innebär att industribuller som har godtagits i ett ärende enligt PBL inte ska kunna leda till senare ingripanden med stöd av miljöbalken och att tillsynsmyndighet inte får besluta om förelägganden eller förbud om det i planbeskrivningen till detaljplanen eller i bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret

inte överskrider dessa värden². För den planerade bostadsbebyggelse inom planområdet blir de bullervärden som redovisas i planbeskrivningen om blir gällande villkorsvärden för verksamheterna, där industribullernivåerna inte får överskrida dessa. Se tabell 3, bild 56-61 och bilaga 4-9 och 13-15.

	L_{eq} dag kl. 06- 18*	L_{eq} kväll kl 18-22, samt lör-, sön och helgdagar kl. 06-22*	L_{eq} natt kl. 22-06*
Zon A	50	45	45
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60	55	50
Ljuddämpad sida och uteplats	45	45	40
Zon C	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

*Ekvivalent ljudnivå

Tabell 3. Riktvärden mot fasad ur Boverkets allmänna råd.

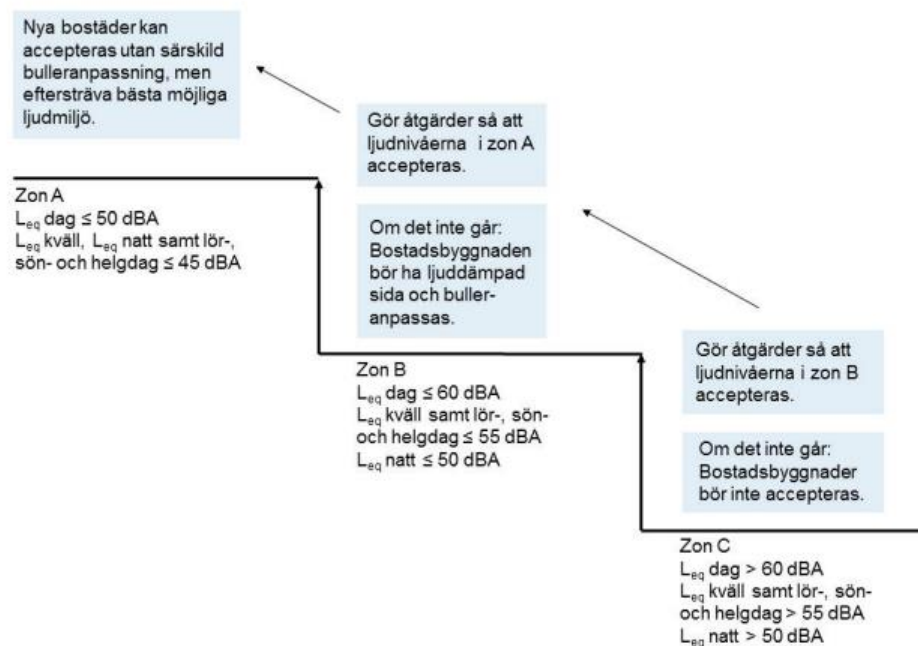
Utredningen visar på att större delen av planområdet hamnar i zon A enligt Boverkets allmänna råd för riktvärden från industribuller. Bostäder som ligger inom zon A underskrider riktvärden för industribuller. Inga åtgärder behöver vidtas för bostäder inom zon A och bebyggelsen kan lokaliseras fritt. Norra delen av Plåtslagaren 6 ligger inom zon B (kväll och natt) som innebär att bostäder kan medges förutsatt att minst hälften av bostadsrummen lokaliseras på ljuddämpad sida samt att byggnader bulleranpassas. Detta regleras i plankartan med planbestämmelse (m₁).

Delar av bostadsbebyggelsen som hamnar i zon A behöver dock byggnaden norr om dessa uppföras för att dessa bostäder ska kunna ligga inom zon A. Den norra byggnaden som ligger inom zon B kommer då att fungera som bulleravskärmare mot bebyggelsen söder om. För att byggnaden ska fungera som bulleravskärmare behöver dessa ha en sammanhängande fasadlängd på minst 50 meter och ha en byggnadshöjd på minst 10 meter. Byggnadskroppen behöver inte följa någon speciell form. Detta regleras i detaljplanen med planbestämmelse (f₁ och f₂). Bebyggelsen som hamnar i den nordligaste delen av zon A läggs även planbestämmelse som reglerar att startbesked för bostäder inte får ges förrän byggnaderna norr om har uppförts (a₃).

I den nordligaste delen av Plåtslagaren 6 överskrider bullerriktvärden för bostäder både i zon A och zon B. I denna del tillåts inte bostäder. För att möjliggöra en så flexibel detaljplan som möjligt tillåts användningarna kontor, handel, centrum och icke-störande verksamheter i denna del. Dessa användningar saknar krav på ljudnivå vid fasad. Däremot finns gällande

² <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/industribuller/samordnade-regler/>

krav på inomhusvärden för buller, vilket regleras i bygglovet. Även komplementbyggnader tillhörande bostäder tillåts i denna del. Det kan exempelvis vara garage, förråd och miljöhus.



Figur 1. Boverkets åtgärdsstrappa för bästa ljudnivå. Detaljplanens zonindelning är utformad utifrån denna modell.

Under avsnittet *bilagor* finns samtliga bullerkarteringar samlade. Där finns även bullerkarteringar redovisade utan bebyggelse samt att bullernivåerna redovisade utifrån de tänkta våningsantalen.

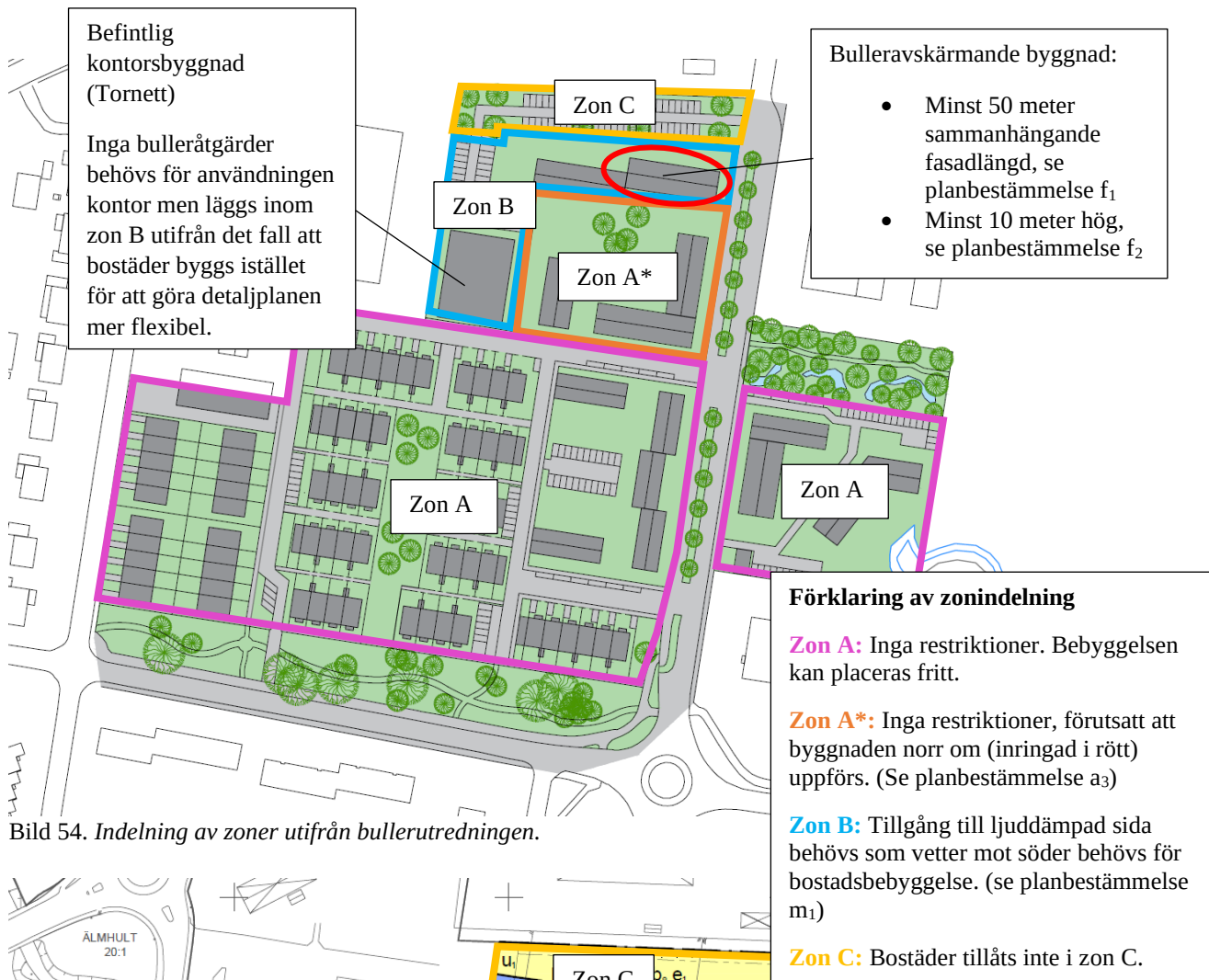


Bild 54. Indelning av zoner utifrån bullerutredningen.

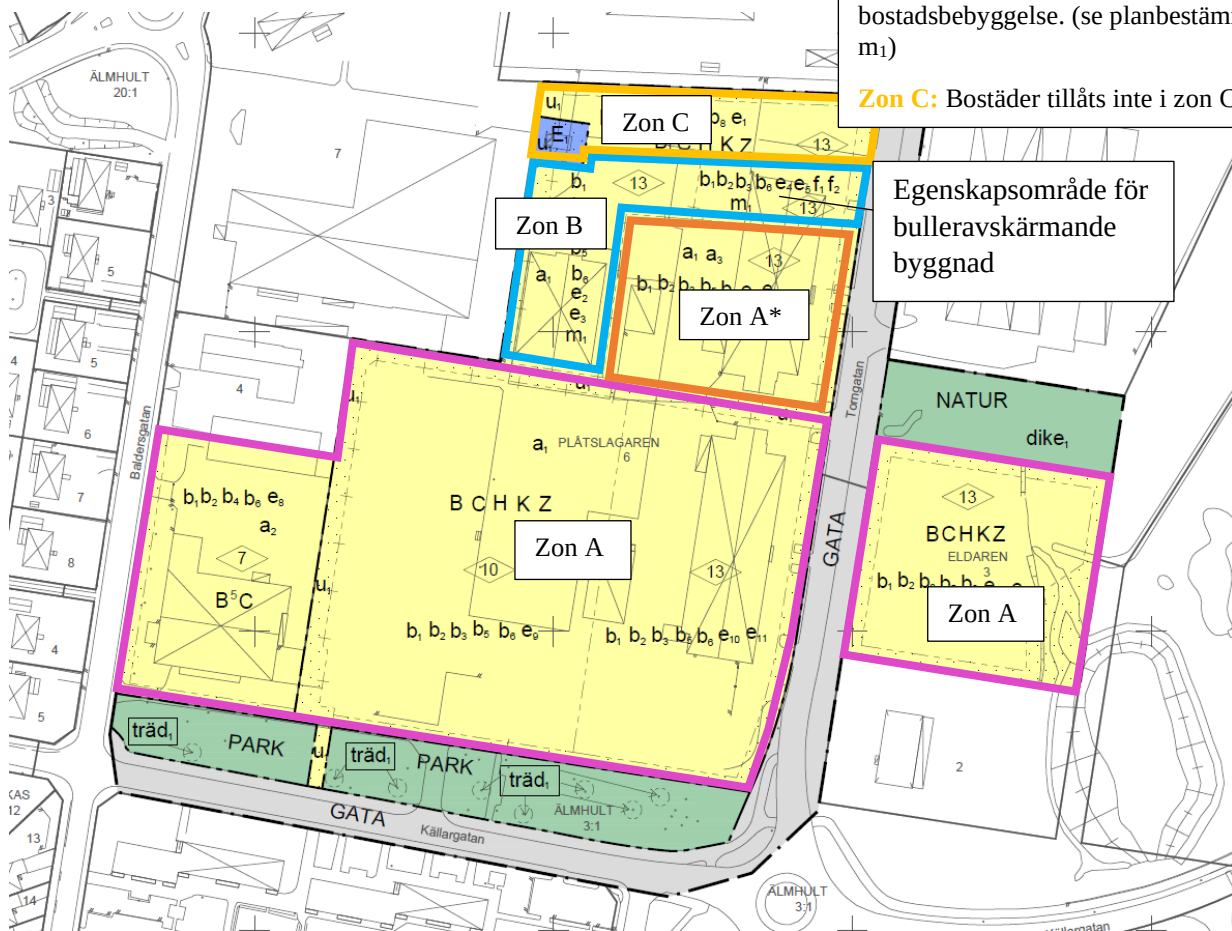


Bild 55. Utsnitt av plankartan med indelningen av zoner utifrån bullerutredningen markerade.

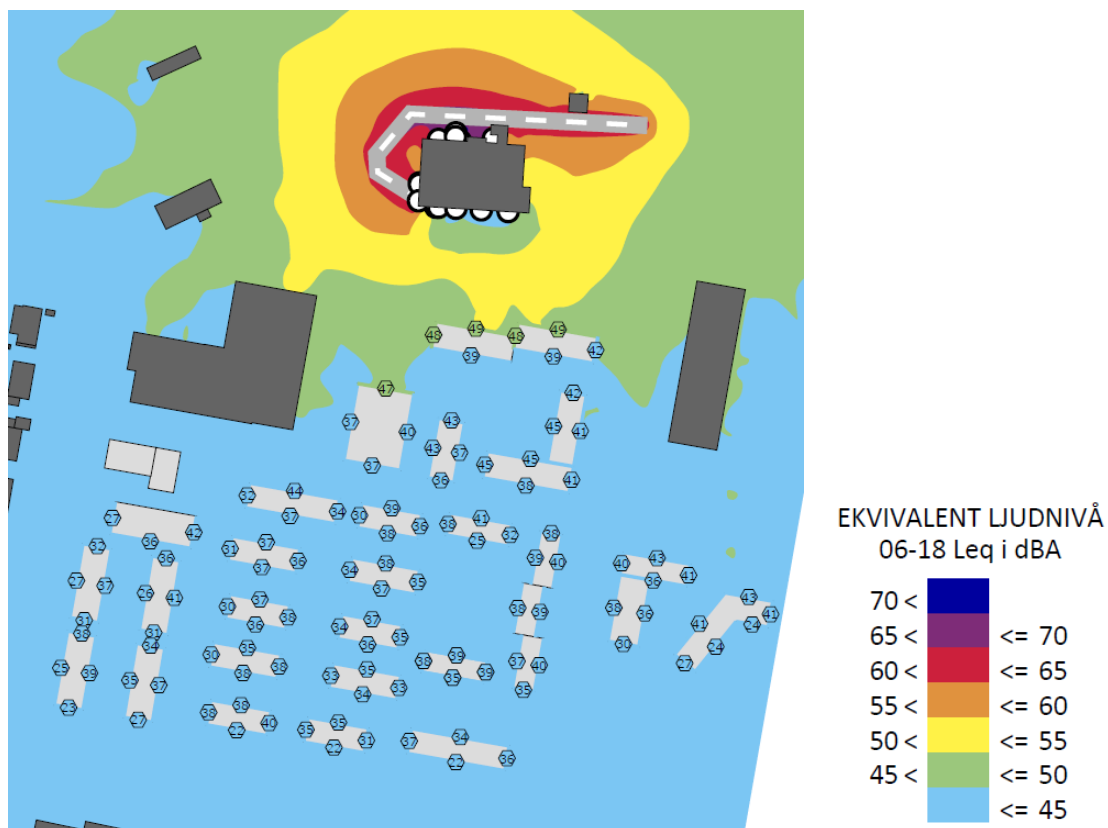


Bild 56. Bilaga 4 till bullerutredningen. Bilden visar utbredningen av industribuller vid normal drift inklusive kross samt värmeverk, ljudnivå vid fasad, dagtid kl. 06-18. Blåa och gröna ytor visar de område där riktvärdena för zon A uppfylls.

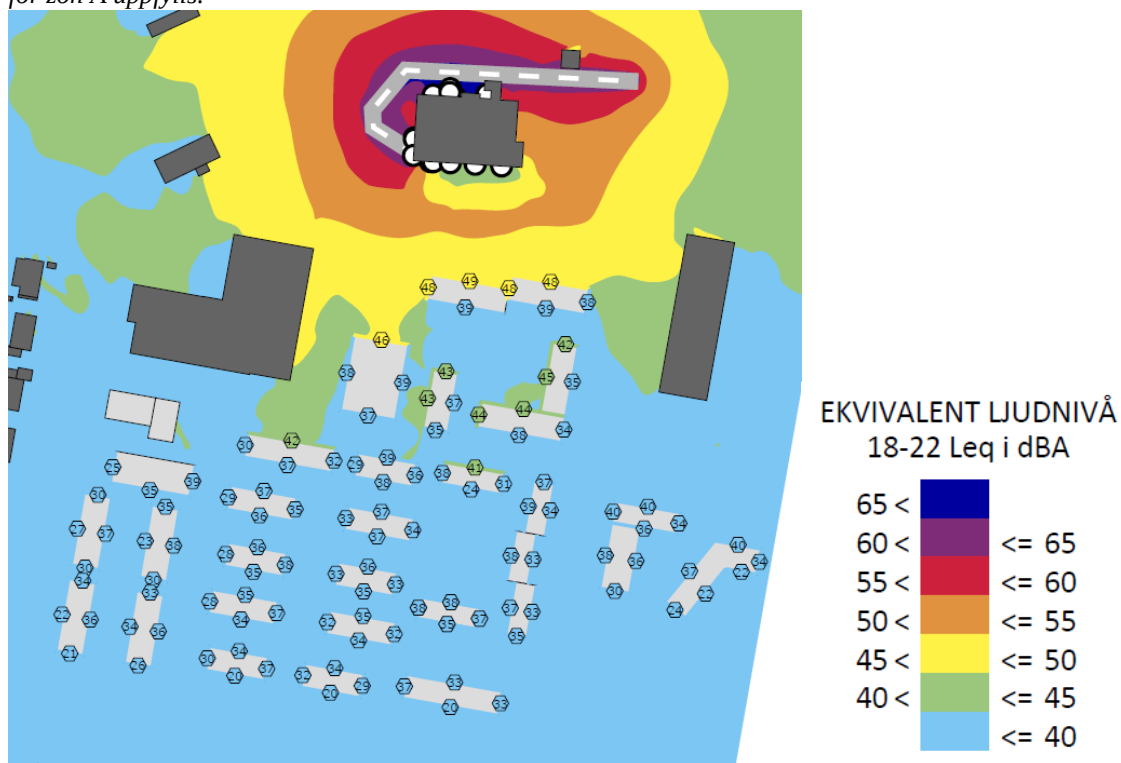


Bild 57. Bilaga 5 till bullerutredningen. Bilden visar utbredningen av industribuller vid sluttäckning samt värmeverk, ljudnivå vid fasad kvällstid kl. 18-22. Blåa och gröna ytor visar de område där riktvärdena för område A uppfylls. Gul yta visar det område där riktvärdena för zon A överskrids och där zon B behöver tillämpas.

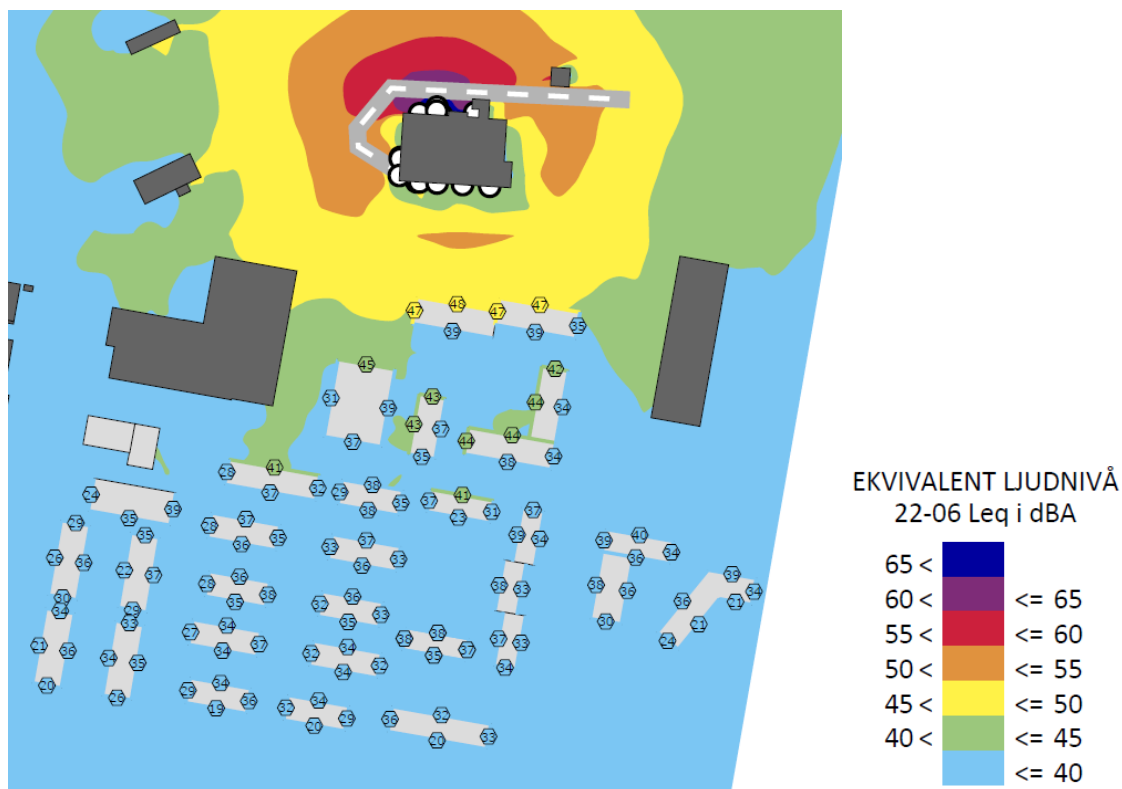


Bild 58. Bilaga 6 till bullerutredningen. Bilden visar utbredningen av industribuller vid sluttäckning samt värmeverk, ljudnivå vid fasad, nattetid kl. 22-06. Gul yta visar det område där riktvärdena för zon A överskrids. Blåa och gröna ytor visar de område där riktvärdena för område A uppfylls. Gul yta visar det område där riktvärdena för zon A överskrids och där zon B behöver tillämpas. Orange yta visar det område riktvärden för både zon A och zon B överskrids.

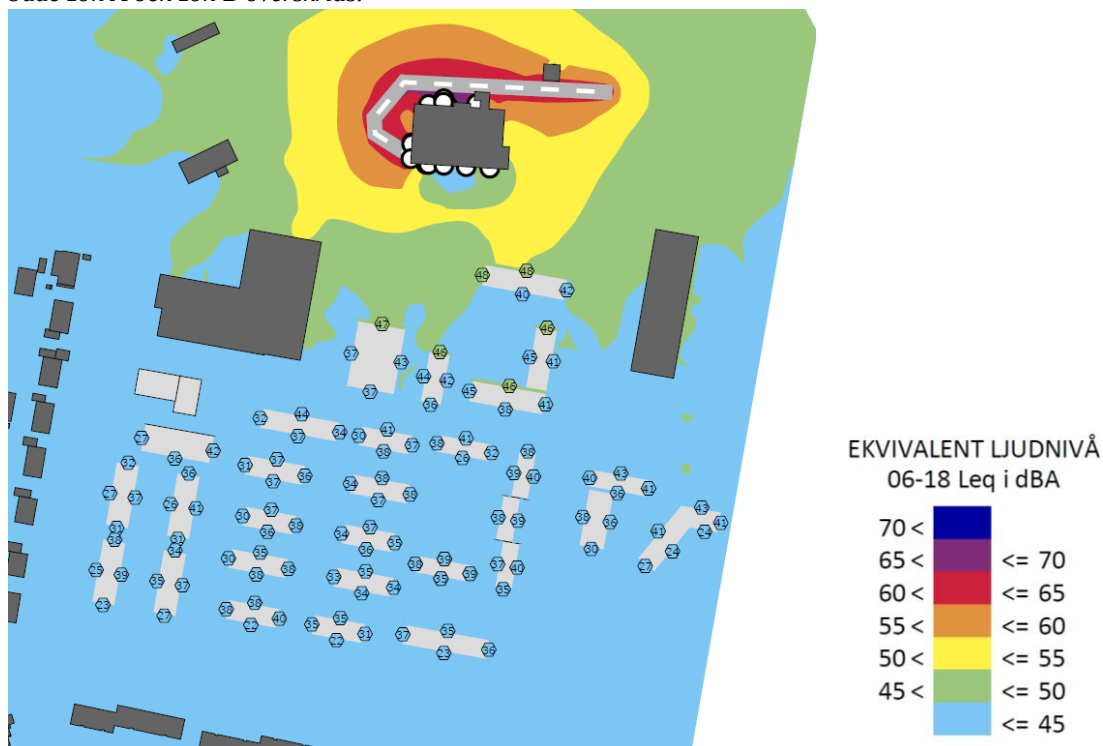


Bild 59. Bilaga 7 till bullerutredningen. Bilden visar utbredningen av industribuller vid normal drift inklusive kross samt värmeverk, ljudnivå vid fasad, dagtid kl. 06-18 med den bulleravskärmda byggnaden med en fasadlängd på 43 meter.

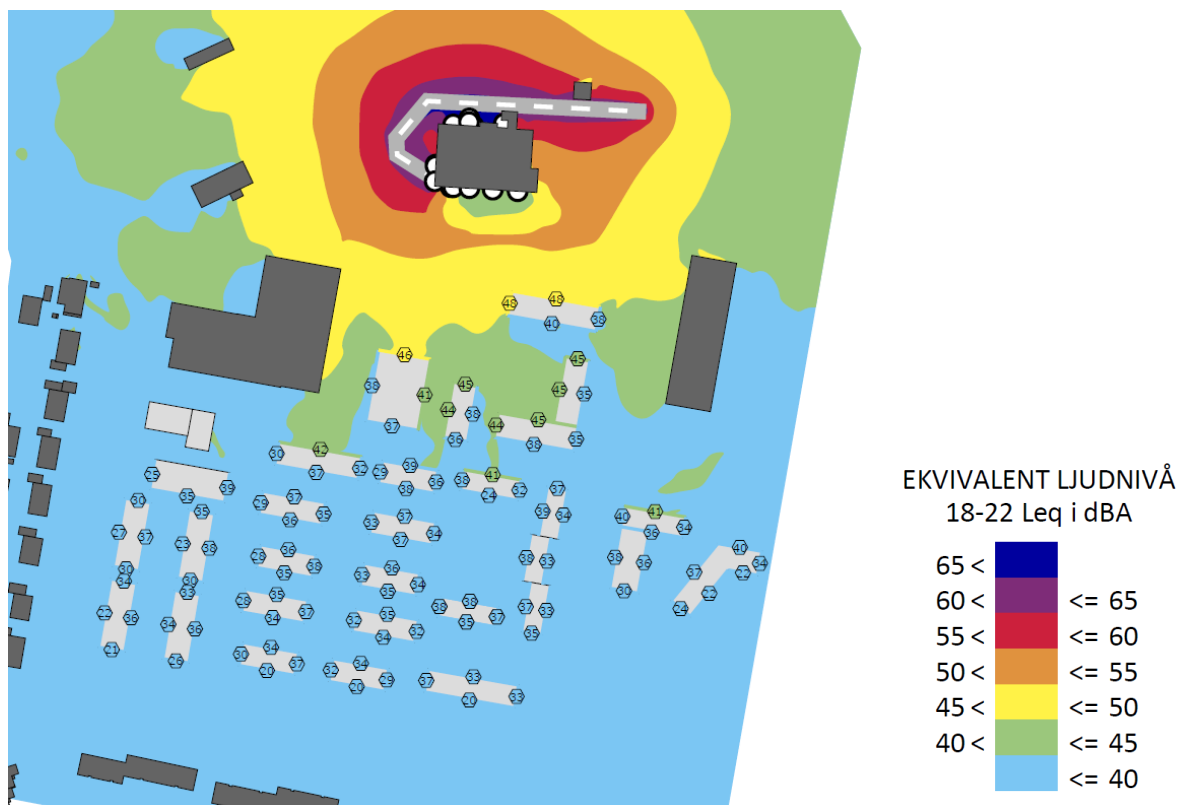


Bild 60. Bilaga 8 till bullerutredningen. Bilden visar utbredningen av industribuller vid sluttäckning samt värmeverk, ljudnivå vid fasad kvällstid kl. 18-22 med den bulleravskärmade byggnaden med en fasadlängd på 43 meter.

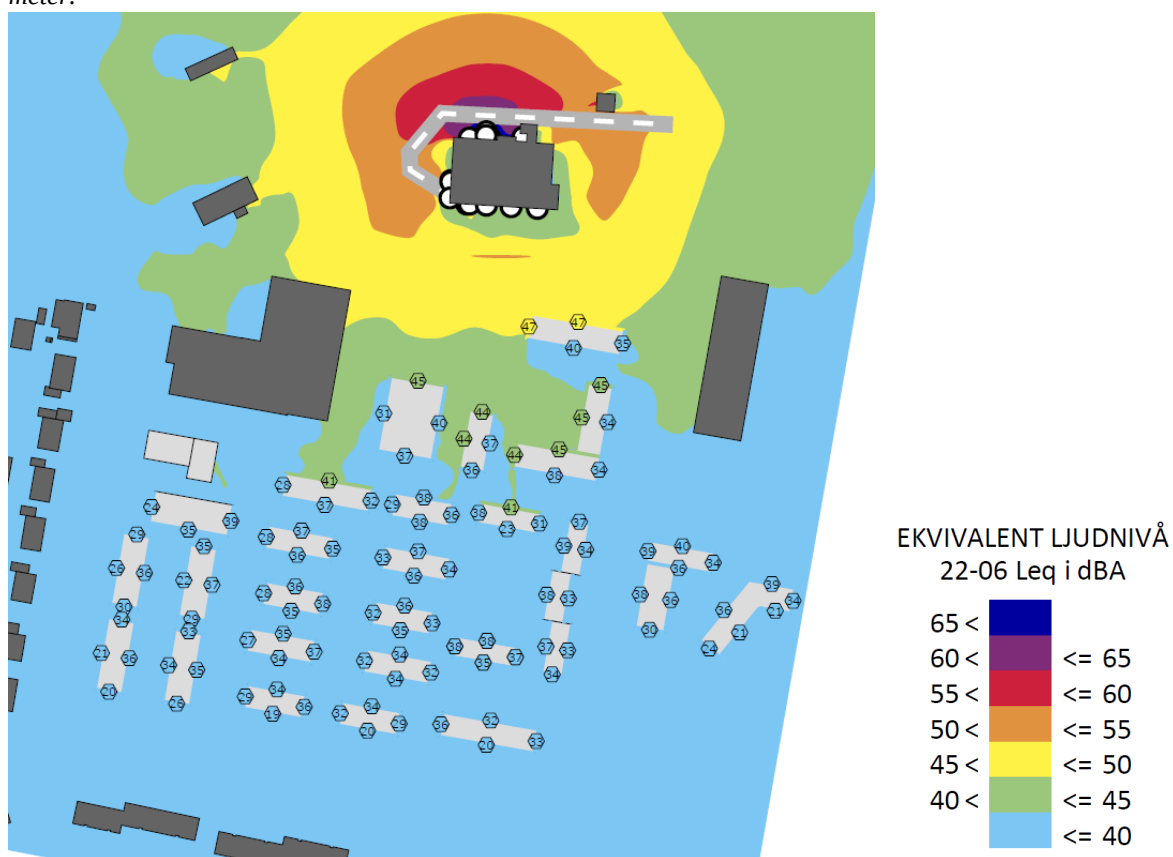


Bild 61. Bilaga 9 till bullerutredningen. Bilden visar utbredningen av industribuller vid sluttäckning samt värmeverk, ljudnivå vid fasad, nattetid kl. 22-06 med den bulleravskärmade byggnaden med en fasadlängd på 43 meter.

I rapporten för bullerutredningen finns det även bullerutbredningskartor redovisade utan bebyggelse utifrån frifältsvärden, se bilaga 10-16.

Radon

Grundläggning av byggnader kan behöva ske radonskyddat. I Boverkets byggregler, 6:923 finns det exempel på vad som kan vara radonskyddad grundläggning. Exempelvis kan det innebära täta genomföringar mot mark, att ändra tryckförhållandena i byggnaden eller att golv och väggar inte ger uppenbara otätheter mot mark. Någon exakt definition av radonsäkrad grundläggning eller vilka tekniska lösningar som ska användas finns inte i BBR utan bedömning görs efter BBR:s exempel, vad som anses rimligt och med god kunskap. Gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader ligger på 200 Bq/m³ inomhusluft respektive 0,3 µSv/h i rum där människor vistas mer än tillfälligt. Grundläggningen behöver därför säkerställa att dessa gränsvärden inte överskrids.

Radonboken – Förebyggande åtgärder i nya byggnader, Formas, kan användas som vägledning.

Service, offentlig och kommersiell

I närheten finns både Älmhults centrum och Älmhults handelsplats med stor tillgång på kommersiell service. Kommunal service finns i centrum.

Planförslaget innehåller både användningarna centrum och handel. Tanken är att planområdet ska kunna delas in i etapper och att befintliga verksamheter inte ska bli planstridiga. Samtidigt ska detaljplanens användningsbestämmelser ge utrymme för butiker och verksamheter med kommersiell service att etablera sig i kvarteret så att det blir en blandad användning även över tid.

Höjdsättning

Exploatörer ansvarar för att avvattna sin fastighet och leda dagvatten till kommunal dagvattenservis. Kommunen ansvarar för avledning av dagvatten från allmän plats.

För hela planområdet gäller en lägsta golvhöjd om + 142,6 meter över havet i RH 2000 för ny bebyggelse för att bebyggelsen inte ska drabbas av översvämning vid skyfall.

Förklaring av planbestämmelserna

I detaljplanen har SIS-planbeslämningsekatalogen från 2018-08-01 använts.

Användning av allmänna platser

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

- GATA

En gata är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter.

Användningen gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det handlar om allt ifrån villagator till

stadsgator. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gågator och gångfartsområden. I vissa fall kan även det som tidigare benämndes huvudgata ingå om de har karaktären av en stadsgata. Gatuparkering ingår och normalt förekommer cykeltrafik på körbanan men också separata cykelvägar kan ingå.

Användningen inrymmer de vanliga arrangemangen av trafikanordningar, trottoarer, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, kiosker med mera. Anläggningar och byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk ingår också i användningen. Detta ingår i användningen oavsett om det redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras på en särskild plats så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser.

I detaljplanen planläggs delar av Torngatan och Källargatan som GATA, se gatusektioner på sidan 42.

○ PARK

Användningen park används för alla typer av grönområden för att reglera dem som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde.

Parkanvändningen förutsätter skötsel av området enligt skötselplan eller enligt ortens sed. Enligt ortens sed betyder att huvudmannen är skyldig att hålla en likvärdig standard och skötsel för parker inom likartade planområden.

Användningen park innefattar alla typer av parker och grönområden som helt eller delvis är anlagda. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras inom en viss del av parkområdet eller om det kan antas uppstå störningar för grannar så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats. Det är även möjligt att införa egenskapsbestämmelser om till exempel mark och vegetation eller olika skyddsbestämmelser för parken. I denna detaljplan har det införts bestämmelse om att vissa träd inte får fällas (bestämmelse träd₁).

○ NATUR

Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

Användningen natur innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte.

I denna detaljplan har en bestämmelse om att dagvattenanläggningar får finnas införts på området.

Användning av kvartersmark

- B- Bostäder

Användningen innefattar boende med varaktig karaktär så som enbostadshus, radhus och flerbostadshus men även 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.

- B₁- Endast komplementbyggnader får finnas.

Bestämmelsen används i den nordligaste delen av planområdet där bostäder inte få finnas på grund av bullerpåverkan från fjärrvärmeverk. Bestämmelsen används för att göra det möjligt att exempelvis bygga förråd, garage, miljöhus tillhörande bostäder för att möjliggöra en så flexibel plan som möjligt.

- 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- Tekniska anläggningar

Användningsbestämmelsen används för områden för tekniskt ändamål, exempelvis för VA, energiproduktion och avfall. Ett mindre område för tekniska anläggningar, transformatorstation (E₁) planläggs i områdets nordvästra del. Inom området inryms en befintlig transformatorstation.

- H- Detaljhandel

Detaljhandel ingår i centrum, men om detaljhandeln är huvudändamålet bör den betecknas H- Detaljhandel.

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, stora varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.

- 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.

- 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. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också 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.

Eftersom användningen Z-verksamheter kombineras med användningen H – detaljhandel så får detaljhandel och handel med skrymmande varor finnas inom samma område. En särskild utredning kring begränsning av handel, varuförsörjningsplan eller motsvarande behöver därför inte göras.

Syftet med bestämmelsen är att tillåta verksamheter som kan kombineras med bostäder inom användningsområdet. I användningen ingår verksamheter som inte verkar störande på eller innebär en risk för boende (dessa är att betrakta som industrier och inte verksamheter).

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

Utformning av allmän platsmark

- *dike₁: Dagvattendiken. Dämmen får förekomma.* Bestämmelsen säkrar att det dagvattendike som finns på platsen idag kan ligga kvar samt att nya dagvattendiken kan tillkomma efter behov. Idag finns en fördämning i dagvattendiket och planbestämmelsen möjliggör denna samt nya dämmen.

Markens och vegetation:

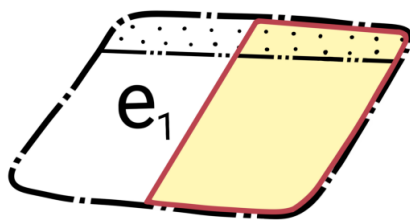
- *träd₁: Trädet får endast fällas om det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk eller för åtkomst av allmännyttig underjordisk.* Bestämmelsen skyddar träd som är av högt värde för områdets karaktär och som genom sin storlek även kan förväntas ta hand om avsevärda mängder dagvatten och som kan bidra till svalka under värmeböljor. De har även en ekologisk funktion genom att exempelvis hysa insekter och fåglar. Eftersom det finns en ledningsrätt för fjärrvärme på den allmänna platsmarken behöver tillgång till ledningen för rättighetsinnehavare garanteras.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

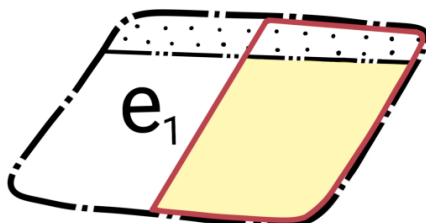
Bebyggandets omfattning:

- *e1: Största byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet är: 70 % för bostadskomplement och 20 % för centrum, handel, kontor och verksamheter.*
Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden. I detta användningsområde anges olika exploateringsgrader för olika användningar.
- *e2: Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.* Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden. Då användningsområdet är stort och omfattar olika egenskapsområden anges exploateringsgraden som andel av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- e3: Största bruttoarea 110 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*
Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden. Då användningsområdet är stort och omfattar olika egenskapsområden anges exploateringsgraden som andel av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- *e4: Största byggnadsarea är 65 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*
Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden. Då användningsområdet är stort och omfattar olika egenskapsområden anges exploateringsgraden som andel av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- *e5: Största bruttoarea är 210 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.* Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden. Då användningsområdet är stort och omfattar olika egenskapsområden anges exploateringsgraden som andel av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- *e6: Största byggnadsarea av fastighetsarean inom egenskapsområdet är 30 %.*
Undantag gäller om endast centrum, handel, kontor och verksamheter finns då största byggnadsarea är 40 %. Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden. Om endast användningarna centrum, kontor, handel och verksamheter finns tillåts en byggnadsarea på 40 %. Om även bostäder ska inrymmas är dock största byggnadsarea 30 %. Planbestämmelsen används i ett egenskapsområde där den befintliga bebyggelsen är väldigt tätbebyggd. Bestämmelsen används för att befintlig bebyggelse inte ska bli planstridig samt för att motverka en för tät bebyggelse om bostäder byggs inom egenskapsområdet.
- *e7: Största bruttoarea är 90 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.* Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden. Då användningsområdet är stort och omfattar olika egenskapsområden anges exploateringsgraden som andel av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

- *e₈: Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden.*
- *e₉: Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden. Då användningsområdet är stort och omfattar olika egenskapsområden anges exploateringsgraden som andel av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*
- *e₁₀: Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden. Då användningsområdet är stort och omfattar olika egenskapsområden anges exploateringsgraden som andel av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*
- *e₁₁: Största bruttoarea är 65 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden. Då användningsområdet är stort och omfattar olika egenskapsområden anges exploateringsgraden som andel av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*
- *e₁₂: Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden.*
- *e₁₃: Största bruttoarea är 75 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring bostadsbyggnaderna i området regleras utnyttjandegraden.*



Figur 2. Illustrationen visar del av en detaljplan med egenskapsbestämmelsen *e1* – största byggrätt är 30 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Röd linje visar fastighetsgräns. Gul yta visar bestämmelsens beräkningsgrundande område för fastigheten. Illustration: Klara Falk /Boverket



Figur 3. Illustrationen visar del av en detaljplan med egenskapsbestämmelsen *e1* – största byggrätt är 30 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Röd linje visar fastighetsgräns. Gul yta visar bestämmelsens beräkningsgrundande område för fastigheten. Illustration: Klara Falk /Boverket

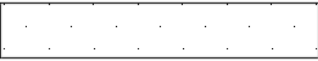
-  (Prickmark): Marken får inte förses med byggnad.
Bestämmelsen används bland annat för att få en bra gestaltning av gaturummen samt för områden närmast damm och dike som ej lämpar sig för bebyggelse. Prickmark längs Torngatan används även som bulleråtgärd eftersom riktvärden för trafikbuller riskerar att överskridas om bebyggelsen hamnar för nära gatan.
- : 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 eller från medelmarknivå på allmän platsmark om en allmän plats ligger närmre än 6 meter från byggnaden. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Se bild 62 för förklaring av byggnadshöjd. Byggnadshöjd används som höjdbestämmelse i detaljplanen eftersom bestämmelsen möjliggör stor flexibilitet när det kommer till utformning av bebyggelsen. Bebyggelsen planeras i ett område som inte bedöms som känsligt och därmed kan behöva större exakthet när det gäller bestämmelsen kring bebyggelsens höjd och utformning.



Bild 62. Bilden förklarar olika höjdbestämmelser.

Utformning:

- f_1 : Minsta sammanhängande fasadlängd är 50 meter. Används för en byggnad som ska fungera som bulleravskärmare för att övrig bostadsbebyggelse inte ska behöva ha tyst sida.
- f_2 : Lägsta byggnadshöjd är 10 meter. Används för en byggnad som ska fungera som bulleravskärmare för att övrig bostadsbebyggelse inte ska behöva ha tyst sida.

Utförande:

- b_1 : Källare får inte finnas i en-, tvåbostadshus och grupphus (radhus, parhus och kedjehus). Grundvattnet ligger 1,5-2,0 meter under markytan. Bestämmelse säkerställer att byggnaderna inte skadas av höga grundvattennivåer. Däremot tillåts källare för flerbostadshus för att inte begränsa möjligheten för underjordiskt garage.
- b_2 : Byggnader med källare ska utföras så att de inte tar skada av högt grundvatten. Grundvattnet ligger 1,5-2,0 meter under markytan och dimensionerande grundvattennivå måste utredas närmare innan eventuell källare kan byggas. Detta kan

göras genom teknisk lösning i källare som skydd för att undvika översvämning. Om bortledning av grundvatten behöver göras vid anläggning av källare är detta tillståndspliktigt vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § Miljöbalken. Ansökan om tillstånd görs hos Länsstyrelsen.

- *b₃: Färdig golvhöjd för nya byggnader ska vara lägst 142,6 m.ö.h. Gäller ej källare eller våning under mark.* Bestämmelsen innebär att de nya byggnader och byggnadsdelar som byggs ska ha en färdig golvhöjd på minst 142,6 meter över havet i höjdsystemet RH 2000. De byggnader och delar av byggnader som redan är uppförda vid antagandet av detaljplanen ska därmed inte bli planstridiga. Planbestämmelsen är även anpassad för att möjliggöra att källare ska kunna anläggas. För definition av källare och våning hänvisas till Plan- och byggförordningens definitioner av begreppen (PBF 1 kap § 4):
 - Källare: Källare ingår inte i begreppet våning så länge taket ovan inte är mer än 1,5 meter upp från markens medelnivå kring byggnaden.
 - Våning: Våning är ett utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.
- *b₄: Färdig golvhöjd för nya byggnader ska vara lägst 142,5 m.ö.h. Gäller ej källare eller våning under mark.* Bestämmelsen innebär att de nya byggnader och byggnadsdelar som byggs ska ha en färdig golvhöjd på minst 142,5 meter över havet i höjdsystemet RH 2000. De byggnader och delar av byggnader som redan är uppförda vid antagandet av detaljplanen ska därmed inte bli planstridiga. Planbestämmelsen är även anpassad för att möjliggöra att källare ska kunna anläggas. För definition av källare och våning hänvisas till Plan- och byggförordningens definitioner av begreppen (PBF 1 kap § 4):
 - Källare: Källare ingår inte i begreppet våning så länge taket ovan inte är mer än 1,5 meter upp från markens medelnivå kring byggnaden.
 - Våning: Våning är ett utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.
- *b₅: Endast 75 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet får hårdgöras.* Planbestämmelsen syftar till att motverka att allt för stora ytor blir hårdgjorda, möjliggöra för ekosystemtjänster och att delar av dagvattnet ska kunna infiltreras direkt på fastigheten.
- *b₆: Grundläggningsmetoden ska fördela lasterna till underliggande friktionsjordar eller berg. Gäller inte lättare byggnader.* Planbestämmelsen syftar på att säkerställa att marken blir lämplig att bebygga på grund av förekomst av organisk jord samt att det på delar av planområdet ligger fyllnadsmaterial ovanpå morän som är bristfälligt genomförd. Grundläggning behöver genomföras med exempelvis pålning till underliggande friktionsjord eller berg alternativt genom plattgrundläggning efter utschaktning och återfyllning gjorts. Troligtvis kan blivande golv anläggas utan specifika förstärkningsåtgärder medan schakt- och fyllningsarbete eller pålning behövs för den bärande stommen. Med lättare byggnader menas ej sättningskänsliga byggnader, såsom förrådsbyggnader och miljöhus. Det vill säga konstruktioner där mindre sättningar kan accepteras och funktionen ej påverkas. Byggnader där exempelvis ledningar med mera kan ta skada ingår ej i denna kategori. Kompletterande undersökningar krävs för att kunna bedöma grundläggningsalternativ när val av byggnadsutformning har utförts.

- *b₇: Centralstyrda friskluftsintag ska placeras på tak eller sida som vetter bort från fjärrvärmeverket.* Vid införande av centralstyrda friskluftsintag, exempelvis FTX, ska friskluftsintag placeras på tak eller sida bort från fjärrvärmeverket.
- *b₈: Byggnad ska gå att utrymma åt sida som vetter från fjärrvärmeverket.* Bestämmelsen verkar för att möjliggöra utrymning bort från Älmhults Fjärrvärmeverk. Detta innebär inte att det inte får finnas entréer på sida mot fjärrvärmeverket, utan att det ska finnas ytterligare utgång på annan sida.

Skydd mot störningar

- *m₁: Minst hälften av bostadsrummen ska lokaliseras på bullerdämpad sida.* Detta eftersom delar av bostadsbebyggelsen inom planområdet hamnar inom zon B för industribuller.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

- *Genomförandetiden är 10 år.* Gäller från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

- *a₁: Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.* Planbestämmelsen används som komplement till egenskapsbestämmelse b₅.

Villkor för startbesked

- *a₂: Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har avhjälppts.* Vid den miljötekniska markundersökningen visade ett av proverna halter överskridande riktvärdena för alifatiska kolväten på fastigheten. Troligtvis beror detta inte på en förorening utan på höga halter av organiskt material i provet (exempelvis torv). Ytterligare miljötekniska markundersökningar kommer att göras vid projektering när nya byggnaders placeringar har säkerställts samt när befintliga byggnader har rivits. Vid provtagning behöver markförhållanden vid provpunkten kontrolleras för att klargöra torvinnehållet. Påvisas torv i den djupnivå där höga halter påträffats bedöms slutsatsen från den miljötekniska markundersökningen³ om att det är höga andelar av organiska material som ger upphov till felaktigt höga halter kvarstå. Vid påträffande av föroreningar med halter överskridande riktvärden för känslig markanvändning behöver dessa avhjälpas innan startbesked kan ges för bostäder.
- *a₃: Startbesked får inte ges för bostäder förrän bebyggelsen i egenskapsområdet med egenskapsbestämmelsen f₁ och f₂ har kommit till stand.* Planbestämmelsen används i ett område som ligger inom zon A för industribuller (bebyggelsen kan utformas och lokaliseras fritt utan åtgärder) förutsatt att en byggnad norr om egenskapsområdet byggs. Den norra byggnaden kommer då att fungera som en bulleravskärmare.

³ PM Miljöteknisk markundersökning, Plåtslagaren 5, Älmhults kommun utförd av Sweco daterad 2023-01-18.

Markreservat

- *u₁: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Planbestämmelsen markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken. När området har tagits i anspråk av till exempel en ledningsrätt kan begränsningar även finnas i ledningsrättsbeslutet vilka kan vara av betydelse för ytterligare byggnation. I lagen används begreppet allmänt ändamål med innebörden att det är allmännyttiga ändamål som ska tillgodoses. Det utesluter inte att verksamheten bedrivs av enskilda eller offentligt ägda bolag, det vill säga att också privata aktörer som tillfredsställer samhällsnyttiga behov ges möjlighet att utnyttja dessa områden.

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).

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 (2010:900) 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 bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet som har varit det tyngst vägande behovet. En god helhetsverkan uppnås genom att bostadsbebyggelsens höjd och volym har anpassats efter omgivningarna.

Då området ligger centralt i Älmhult bedömer kommunledningsförvaltningen att en utveckling med utbyggnad av bostäder är en mer angelägen markanvändning än att säkra marken från utveckling genom att behålla gällande detaljplan som enbart medger småindustri. Kommunen utvecklar också nya verksamhetsområden i mindre centrala lägen som har goda kommunikationer både vad gäller lastbilstrafik och kollektivtrafik (busslinjer). Det är även en stor fördel att naturmark eller annan oexploaterad mark inte behöver tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms innebära en god hushållning av markresurser.

Konsekvenser för miljö och hälsa

Stads- och landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär att bostadskvarteren i området kan bli mer sammanhängande. I exploateringsgraden så väl som höjd för byggnader anpassas den tänkta exploateringen till villakvarteret väster om planområdet och flerbostadshusen söder om planområdet.

Mark, vatten och översvämningsrisk

Stora delar av området är idag hårdgjort genom asfaltering eller bebyggelse. Planens genomförande bedöms därför inte kunna få några negativa effekter avseende risk för översvämnning eller erosion. En skyfallskartering har gjorts över området som visar på att det finns lokala lågpunkter inom området. Därför sätts en planbestämmelse om lägsta färdig golvhöjd. Risker för översvämnning inom planområdet bedöms som liten.

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

I Älmhults tätort finns miljökvalitetsnormer för sjön Möckeln, för Drivån och för Älmhultsåsen. Planområdets dagvattenrecipient är Möckeln.

Statusklassning för sjön Möckeln		
	Status idag	Kvalitetskrav
Ekologisk status	Måttlig	God 2033
Kemisk status (exklusive kvicksilver och PBDE)	God	God
Kemisk	Uppnår ej god*	God, med undantag från PBDE och kvicksilver.

Tabell 4. Statusklassning för sjön Möckeln *Ämnena kvicksilver och PBDE (bromerad difenyleter) uppnår ej god status. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta sjöar och i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda detta.

Området är idag planlagt för småindustri och utbyggt som verksamhetsområde. Genomförandet av planförslaget förväntas minska andelen hårdgjord yta. Trafiken till och från området kan förväntas öka, men de stora tunga transporter till verksamhetsområdet förväntas försvinna med full utbyggnad enligt planförslaget.

Älmhults kommuns bedömning är att dagvattenhanteringen i området kommer avsevärt att förbättras i samband med att området omvandlas från verksamhetsområde till grönt bostadsområde. I dagsläget består planområdet av i stort sett enbart hårdgjorda ytor, vilket kommer att minskas i samband med omvandlingen i förmån för genomsläppliga grönytor. Uppskattningen är att delar av dagvattnet kommer att kunna infiltreras direkt på de delar av kvartermarken som blir genomsläpplig. Resterande del av dagvattnet kommer att renas och fördröjas på allmän platsmark planlagd som natur. Befintligt dagvattendike finns på denna yta. Vid behov finns det möjlighet att anlägga fler dagvattendiken. Dessa förväntas ha en renande (främst polerande och inte sedimentterande) verkan på dagvatten från området. Dagvattnet kommer att renas i diken och flera dammar innan det når recipient i syfte att miljökvalitetsnormerna för vatten i Möckeln inte ska påverkas negativt. Sammantaget bedöms inte att miljökvalitetsnormerna för vatten i Möckeln äventyras vid genomförandet av planen.

Älmhults kommun uppskattar att vid omvandling av verksamhetsmarken till bostadsområde kommer endast mindre uppdelade ytor för parkeringar att anläggas mellan

bostadsbebyggelsen. Se exempel på illustration under planförslag på sidan 39. Mängden föroreningar i dagvatten från mindre parkeringsytor bedöms inte innehålla en så pass hög mängd föroreningar att särskilda åtgärder behöver vidtas för rening av dagvatten från parkeringsytor.

Även fast detaljplanens huvudsakliga syfte är att området ska omvandlas till bostadsområde utformas planen till att bli flexibel med möjlighet till andra användningar än bostäder. Bland annat medger detaljplanen att verksamheter fortfarande tillåts vilket kan innebära att området exempelvis kan användas bland annat för fordonstvätt. Fordonstvättar ska följa *Policy för fordonstvättar i Älmhults kommun* (2012-10-15) för att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för sjön Möckeln inte äventyras.

Enligt Boverkets byggregler görs en prövning om oljeavskiljare krävs för rening av planområdets dagvatten kommer vid bygglovets innan startbesked ges.

Trafik och buller

Detaljplanens genomförande bidrar till att trafiken i närområdet ökar något på Källargatan. Den bullerutredning som gjorts visar dock på relativt låga nivåer vid omgivande bostäder även vid trafiksituation 2040.

Riskhänsyn

Planen utformas så att det blir säkert att vistas och bo inom området med hänsyn till de risker som finns kopplade till värmeverket.

Markföroreningar

Föroreningsnivåerna ligger under riktvärden för känslig mark. Undantag är för en provpunkt på fastigheten Plåtslagaren 5, där halter av alifatiska kolväten överskrids. Den enstaka förhöjda halten av alifatiska kolväten bedöms dock kunna bero på stora mängder organiskt material i provet som ger störningar i analysen. Markförhållandena inom Plåtslagaren 5 bedöms utifrån erhållit resultat av analyserade prover inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljön vid byggnation av bostäder. Som säkerhetsåtgärd sätts en planbestämmelse (a₂) om att startbesked inte får ges förrän markförorening har avhjälpes.

Ekonomiska konsekvenser

En utbyggnad av bostäder inom planområdet leder till ett effektivt nyttjande av resurser då det redan finns utbyggd infrastruktur och service.

På fastighets- och plangränsen mellan Plåtslagaren 4 och 5 ligger en byggnad som kommer bli påverkad av detaljplanen. Delen av byggnaden som ligger på fastigheten Plåtslagaren 4 ska finnas kvar men delen av byggnaden som ligger på Plåtslagaren 5 kan behöva rivas. Exploatör bekostar eventuell rivning. Om byggnaden ska stå kvar kan den exempelvis användas som garage.

De tomtindelningsbestämmelser/ tomtindelningsplaner som är gällande för fastigheterna Plåtslagaren 6 och Plåtslagaren 5 kommer att upphävas i samband med antagandet av detaljplanen. Tomtindelningsplanen för Plåtslagaren 4 och 5 kommer de delar som ingår i planområdet att upphävas medan de delar som ligger utanför att finnas kvar.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms i sin helhet bidra till positiva sociala konsekvenser. Planförslaget innebär att en större variation av boendeformer kommer kunna byggas i östra delarna av Älmhult som i dagsläget domineras av flerbostadshus. Detta kan bidra till en större mångfald av människor som bor i området.

Barnperspektivet

Barn är berörda av planförslaget eftersom det planeras för ett nytt bostadsområde där det förväntas bo barn. Dessutom bor många barn redan i de närliggande bostadskvarteren och blir därmed påverkade av planförslaget. Området har närhet till grönområden, förskolor och skolor upp till gymnasienivå. Det är relativt låga trafiknivåer och lugna gaturum i närområdet. Det finns även yta att kunna anlägga friyta av god kvalitet för lek och utevistelse inom kvarteren. Delar av bostadskvarteren föreslås även bli trafikseparerade. Det finns och ska skapas goda cykel- och gångkopplingar i området i enlighet med kommunens cykelplan, vilket är positivt för barns rörelsefrihet och trafiksäkerhet. Parkstråket i planområdet södra del ska gestaltas för att kunna nyttjas för lek, aktiviteter och utevistelse som passar barn. En utbyggnad av planförslaget förväntas därför ge goda livsmiljöer för barn. Omvandlingen från verksamhetsområde till bostadsområde kommer i sin helhet göra att området blir bättre ur ett barnperspektiv.

Trygghet och tillgänglighet

Området har god närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, natur- och grönområden, och service och upplevs relativt tryggt. En trygghetsanalys har gjorts av planförslaget med tillhörande gestaltningsprogram utifrån checklistan från BoTryggt2030. Fem analysprinciper har valts ut från checklistan som bedömts ha störst relevans till detaljplanen: *gestaltning, mix av funktioner, social kontroll, tydlighet* och *belysning*. För varje analysprincip har ett antal riktlinjer valts ut som har analyserats och bedömts.

Slutsatser från checklistan:

- Planförslaget bedöms stärka tryggheten både inom och omkring planområdet i stort.
- Inom planområdet möjliggörs det för en bebyggelse innehållande många olika funktioner med en bebyggelse som planeras att kunna samspela väl med befintlig bebyggelse i området.
- Områdets identitet förväntas bli förstärkt genom att de allmänna platser som ingår i planområdet får en utsmyckning. Ett parkstråk gestaltas för att bli en mötesplats mellan de nya och äldre bostadskvarteren för att få dessa att integreras med varandra.
- En omvandling av Torngatan behöver göras för att gatan och de östra delarna av planområdet ska bli tryggt och inbjudande. I dagsläget är gatan utformad som en industrigata med upplevelsen av att det är en baksida av stadsdelen. En föreslagen ombyggnad av gatan med bland annat separerad gång- och cykelväg och trädallé kommer stärka tydligheten och orienterbarheten längs med gatan.
- Området bedöms få en god social kontroll, både på allmänna platser och inom kvarteren.

- En genomtänkt belysning kommer göra att området får en god överblickbarhet även när det är mörkt. Omkringliggande platser längs med viktiga stråk behöver även vara upplysta, vilket planeras göras längs med Källargatan med omkringliggande parkstråk.

För att läsa mer om trygghetsaspekten, se *Trygghetsanalys*, 2024-11-12.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.



Bild 63. Tilltänkt etappindelning för kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gator, gång- och cykelvägar samt park- och naturmark) och ansvarar för utbyggnad och skötsel.

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

Ansvarig huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar är Älmhults kommun som även ansvarar för utbyggnad samt projektering.

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

Ledningar som inte omfattas av u-område kan komma att behöva flyttas vid planens genomförande. Exploatören ansvarar för ledningssamordning, och ska i samråd med berörda ledningsägare och kommunala förvaltningar ansvara för de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Under byggtiden skall befintliga anläggningar hållas tillgängliga för berörda ledningsägare. Kostnader regleras genom exploateringsavtal mellan exploatör och Älmhults kommun.

Exploatören ansöker om och bekostar de eventuella fastighetsrättsliga åtgärder eller liknande, exempelvis fastighetsreglering, avstyckning, servitut, nyttjanderättsavtal och bildande av gemensamhetsanläggningar m.m. som krävs för detaljplanens genomförande.

Om kvartersmark i framtiden ska säljas vidare rekommenderas att packningsprov utförs.

Kommunen har rätt att ta ut ersättning för de allmänna platser som är nödvändiga för planens genomförande. Denna ersättning ska stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen. Angående standard och dimensionering har kommunen tagit fram en förprojektering med kostnadskalkyl över samtliga allmänna platser som ingår i planens genomförande.

Älmhults kommun har som grundval för exploateringsavtal genomfört en nyttobedömning för de ingående delarna samt vilken part som bär nyttan av åtgärden. I genomförandefasen av allmän plats är det ekonomiskt fördelaktigt för både kommunen och exploatören att kommunen bygger ut gatorna i området och att exploatören bygger ut parkstråket norr om Källargatan. För att göra det enkelt och tydligt har Älmhults kommun tillsammans med exploatör därför enats om att exploatören utför och bekostar genomförandet av parkstråket medan kommunen utför och bekostar genomförandet av gator och cirkulationsplats inklusive hastighetsreducerande åtgärder trots att denna fördelning inte strikt följer respektive parts nytta av den enskilda åtgärden. Kostnadsfördelningen i sin helhet motsvarar den nyttofördelning som redovisats ovan.

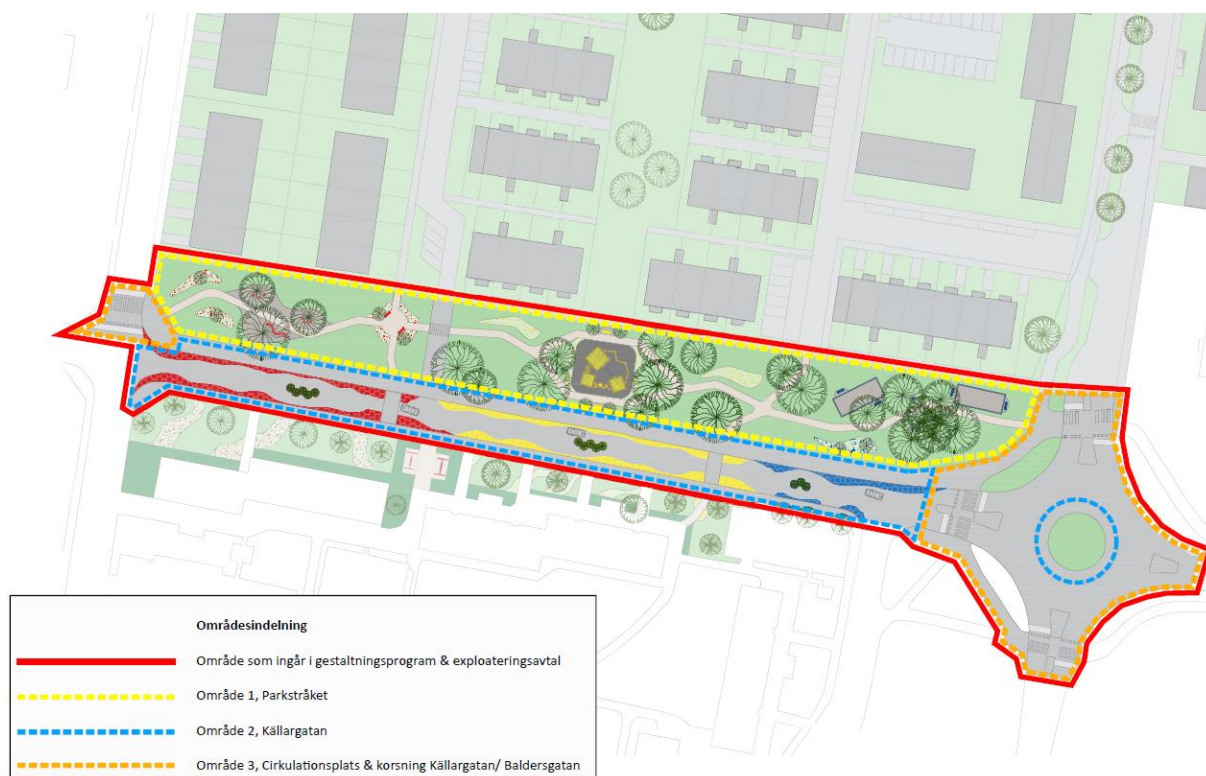


Bild 64. Illustration över gestaltningsförslaget för allmän platsmark tillsammans med områdesindelning för utbyggnaden av allmän platsmark.

Avtal

Ett exploateringsavtal har tagits fram som tecknas mellan exploatören och Älmhults kommun. Exploateringsavtalet kommer att antas av Kommunfullmäktige. Ett gestaltningsprogram för detaljplanens allmänna platser (område 1- 3 enligt bild 61 ovan) är framtaget och utgör en del av planhandlingarna. Gestaltningsprogrammet är framtaget i samverkan med aktuell exploatör och kommer att antas i samband med att detaljplanen blir antagen. Gestaltningsprogrammet ska sedan följas, då de ligger till grund för kostnadsberäkningar för utbyggnad av planförslaget.

Exploateringsavtalet styrs av Älmhults kommuns styrdokument Riktlinjer för mark- och exploatering, antagen av Kommunfullmäktige, 2020-12-14 § 187. Syftet är att fördela kostnadsansvaret samt att säkerställa planens genomförande.

Angående standard och dimensionering har kommunen tagit fram en förprojektering med kostnadskalkyl över samtliga allmänna platser som ingår i planens genomförande enligt områdesindelningen på bild 62 och bilaga 5. Förprojektering och kostnadskalkyl har kommunicerats med exploatören.

Kostnaderna för genomförandet av detaljplanen har beräknats för respektive plats genom utförd förprojektering. Ovanstående kostnadsfördelning har inneburit att exploatör och kommun får bära den del av den totala genomförandekostnaden som motsvarar deras nytta för allmän plats.

Kostnader

Exploatören/fastighetsägaren ska bekosta följande åtgärder:

- Rivning av byggnader och de anpassningar av markytan som krävs för en byggklar tomt, förutom fastigheten Plåtslagaren 5 som ägs av Kommunen som bekostar dessa åtgärder kopplade till den fastigheten. Rivningsmassor skall sorteras enligt de miljökrav som gäller när rivningen sker.
- Kostnader kopplade till eventuell flytt av ledningar, såsom projektering, ledningssamordning, flytt av ledningar, skåp, tillhörande ledningar och anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, fiber och eventuell annan infrastruktur etcetera, inom planområdet.
- Kostnad för utbyggnad av VA-ledningar inklusive dagvattenlösningar inom planområdet, allmän platsmark och kvartersmark. Inom planområdet ligger Källargatan där Kommunens VA-avdelning sedan tidigare planerat att utföra arbete med deras ledningar, dessa arbeten bekostar inte Exploatören.
- Kostnader som uppkommer i samband med fastighetsreglering, ansökan och bildande av ledningsrätter.
- Exploatören ansvarar för och bekostar förprojektering, utredningar, utformning, och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, vattenverksamhet, geoteknik och/eller arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.
- De åtgärder i gestaltningsprogrammet som är i direkt anslutning till Källargatan, område 2 skall utföras efter att Kommunens VA-avdelning utfört sina ledningsarbeten inklusive asfaltering, om ingen annan överenskommelse med Kommunen sker.
- Exploatören åtar sig att uppföra, utföra och bekosta parkstråket norr om Källargatan (område 1 enligt områdesindelningen på bild 61 och bilaga 5) som senast när slutbesked för etapp 1 getts. Utformning och genomförande skall följa gestaltningsprogram, områdesindelning och förprojektering (bilagor 2, 5 samt 6). Utrustning i stråket skall uppföras i enlighet med standard som anges i gestaltningsprogrammet. Slutligt val av utrustning skall ske i samråd med kommunledningsförvaltningen på Älmhults kommun efter dialog med hyresgästerna i området.

Kommunen ska bekosta följande åtgärder:

- Källargatan är tänkt fungera som utrymme för temporära och kreativa lösningar såsom gatumålningar och flyttbara träd med syfte att knyta ihop och lyfta planområdet tillsammans med angränsande bostadsområden. I enlighet med gestaltningsprogrammet skall inköpta träd placeras på Källargatan. Kommunen bekostar inköp och skötsel av dessa träd samt gatumålningar.
- I den östra delen av planområdet förlängs GC-väg från rondellen och norrut till Plåtslagaren 6 enligt bilaga 5. Kommunen bekostar och utför byggnationen av GC-vägen på allmän platsmark som senast när slutbesked för etapp 1 getts.
- Kommunen bekostar och utför trafiksäkerhetshöjande åtgärder enligt bilaga 5 och 6.
- Kommunen bekostar och utför gestaltning av rondell enligt bilaga 5 och 6.
- En byggnad ligger på fastighetsgränsen mellan Plåtslagaren 5 och Plåtslagaren 4. Vid rivning av delen av byggnaden som ligger på Plåtslagaren 5 så bekostar/utför Kommunen detta inkluderat de byggnadstekniska åtgärder som krävs.

Säkerställande av avtal

Exploateringsavtalets giltighet och genomförandtid säkerställs i avtalet. Avtalet omfattar också hur en eventuell överlåtelse av avtalet till en annan exploatör skall hanteras.

Intäkter

Kommunen kommer att få intäkter i form av VA-anslutningsavgifter. Respektive fastighetsägare/exploatör får intäkter genom försäljning av kvartersmark alternativt hyresintäkter.

Ledningsrätter

I planområdet finns två befintliga ledningsrätter:

- Ledningsrätt för vatten och avlopp med Älmhults kommun som rättighetsinnehavare
- Ledningsrätt för fjärrvärme med Plåtslagaren 8 som rättighetsinnehavare.

Ledningsrätterna planläggs i detaljplanen som *markreservat för allmännyttiga ledningar* (u_1) samt med prickmark (marken får inte förses med byggnad), vilket säkerställer att dessa kommer kunna finnas kvar. Ledningsrätterna ska inte bli påverkade av detaljplanens genomförande.

Inom planområdet finns kommunala VA-ledningar som inte omfattas utav någon ledningsrätt. Dessa ingår i u-områdena. Kommunen har som avsikt att framöver bilda servitut för dessa ledningar för att säkerställa att dessa kan bevaras samt garantera tillgång till dessa. Även kablar tillhörande avtalsservitut för transformatorstationen på Plåtslagaren 6 ingår i u-områdena.

Servitut

I planområdet finns två avtalsservitut.

Avtalsservitut på Eldaren 3

På fastigheten Eldaren 3 finns ett avtalsservitut mellan fastighetsägaren och kommunen för dagvattendamm. Den del av fastigheten som berörs av servitutet planläggs som prickmark (mark får inte förses med byggnad). Detaljplanen medför inte att något ändrat förhållande gällande behovet av servitutet.

Avtalsservitut på Plåtslagaren 6

På fastigheten Plåtslagaren 6 finns en transformatorstation som omfattas av ett avtalsservitut med E.ON som rättighetsinnehavare. Avtalet gäller för nätstationen Värmeverket med tillhörande kablar. Området ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. Området för servitutet planläggs som *tekniska anläggningar, transformatorstation* (E_1). Tillhörande kablar till transformatorstationen planläggs som markreservat för allmännyttiga ledningar (u_1).

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

E.ON har tidigare haft en inhyst transformatorstation i en av byggnaderna mot Källargatan som nyligen har rivits. Under hösten 2023 har transformatorstationen raserats och befintlig kabel har ersatts med en ny. Den nya transformatorstationen har byggts vid cirkulationsplatsen vid Torngatan/Vattengatan/ Källargatan.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar kommunens planarbete, vilket regleras i ett planavtal. Ingen planavgift tas ut av någon av fastigheterna i samband med bygglov. Kostnader för detaljplanens genomförande regleras genom exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens genomförande medför en fastighetsreglering på Älmhult 3:1 för att säkerställa infart från Källargatan genom en intern gata. Ledningsrätter på mark som planläggs med den administrativa bestämmelsen om markreservat för underjordiska ledningar tillkommer. Fastighetsstorlek regleras inte i detaljplanen och därmed möjliggörs avstyckningar och justeringar inom respektive användningsområden. Befintliga fastighetsindelningsbestämmelser inom planområdet upphör att gälla.

Om fastigheten Plåtslagaren 5 kommer att styckas av för att bilda nya fastigheter för en- eller tvåbostadshus behöver servitut om ut-/ infart ordnas för de fastigheter som inte gränsar till Baldersgatan. Servituten kan antingen ordnas över de nybildade fastigheter som gränsar till Baldersgatan. Alternativt kan servitut bildas på den interna gatan mellan fastigheterna Plåtslagaren 5 och Plåtslagaren 6.

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

Fastighet	Fastighetsrättslig
<i>Inom planområdet</i>	
Eldaren 3	
Plåtslagaren 5	- Tomtindelningsbestämmelser upphör att gälla - Eventuell avstyckning och fastighetsreglering
Plåtslagaren 6	- Tomtindelningsbestämmelser upphör att gälla - Fastighetsreglering för in- och utfart från Källargatan
Älmhult 20:1	
Älmhult 3:1	- Fastighetsreglering för att säkerställa in- och utfart från Källargatan.

Tabell 5. fastighetskonsekvenser av detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Brand

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

Dagvatten från parkeringsytor

Dagvatten från parkeringsytor kan innehålla en högre koncentration av föroreningar jämförelse med dagvatten som kommer från andra områden. Vidare behöver det undersökas om särskilda åtgärder kan behöva vidtas för rening av dagvatten från parkeringsytor som kommer att behöva anläggas i området, som exempelvis oljeavskiljare.

Enligt Boverkets byggregler ska oljeavskiljare installeras eller annan behandling ske av spillvatten som kan innehålla mer än obetydliga mängder av skadliga ämnen. Utformningen ska säkerställa att det avskilda inte kan släppas ut okontrollerat eller oavsiktligt. Avskiljare bör anordnas om dagvattnet kan innehålla mer än obetydliga mängder petroleumprodukter, slam eller fasta partiklar⁴.

Markföroreningar

Resultaten i de miljötekniska markundersökningar som tagits fram som underlag för detaljplanen tyder på att markmiljön inom planområdet inte utgör något hot för människors hälsa eller för miljön. En provpunkt har visat på förhöjda halter av alifatiska kolväten som troligtvis beror på stora mängder torv som ger felaktiga utslag. Kompletterande undersökningar kommer att göras på fastigheten när befintliga byggnader har rivits och nya byggnaders placering har fastställts. Området runt provpunkten med den förhöjda halten av kolväten är i dagsläget begränsat (närliggande industribyggnad) och därmed mer lämpligt att undersöka vidare i samband med genomförandet av detaljplanen. Markförhållanden vid provpunkten bör också kontrolleras för att klargöra torvinnehållet. Påvisas torv i den djupnivå där höga halter påträffats bedöms slutsatsen i rapporten kvarstå. Plankartan har kompletterats med en administrativ planbestämmelse (a₂) om att startbesked för bostäder inte får ges förrän markförorening har avhjälpes.

Påträffas markföroreningar i samband med markarbete ska dessa, i enlighet med 10 kap 11 § miljöbalken, omedelbart avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas.

Avhjälpandeåtgärder i förorenad mark klassas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten (MBN). Tillsynsmyndigheten ska underrättas när markförorening påträffas. Innan avhjälpandeåtgärd av förorenad mark genomförs ska anmälan ske till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten kan ställa krav på hur och i vilken omfattning en markförorening ska avhjälpas.

⁴ <https://www.naturvardsverket.se/4a4381/globalassets/media/publikationer-pdf/8200/620-8283-3.pdf>

Geoteknik

Schaktning

Schaktarbeten bedöms kunna utföras med slänt under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är avsänkt till minst 0,5 meter under schaktbotten. Släntkrön ska vara obelastade.

Släntlutningar för temporära slänter anpassas efter bland annat jordart, väderlek och schaktdjup och närhet till andra anläggningar. ”Schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord” kan användas vid planering av schaktarbeten. I allmänhet kan den maximala släntlutningen i fyllning sättas till 1:2. Vid schakt i organiska jordar bör släntstabilitet utredas och kontrolleras ytterligare. Slänter bör skyddas mot erosion.

Förekommande silt är i vattenmättat tillstånd mycket flytjordsbenägen vilket ska beaktas i samband med schaktningsarbeten. Vid eventuella schakter i silt som i kombination med vatten och vibrationer måste flytjordsegenskaperna beaktas. Masshantering bör undvikas i samband med snösmältning, tjällossning och vid nederbördsrika perioder.

Det finns risk för schakt under grundvattennivån vid grundläggningsarbeten inom området. Schaktarbeten under grundvattennivån måste utföras under länshållning samt temporär grundvattensänkning. På grund av förekomst av sten och block kan installation av vaccumsugspetsar försvåras vilket medför att installation av pumpbrunnar i schakt kan bli aktuellt.

Temporär grundvattensänkning

Vid schaktarbeten under grundvattenytan ska trycknivån avsänkas till minst 0,5 meter under planerad schaktbotten för att undvika försämrade hållfasthetsegenskaper i den frilagda terrassytan.

Vid grundvattensänkning ska ansökan om tillstånd för vattenverksamhet att göras enligt 11 kap. 9 § MB. Grundvattensänkning får ej avbrytas om risk för hydraulisk bottenuppträckning eller lyftning av konstruktioner uppstår.

Då förekommande grundvatten ligger i torv, sand, sandmorän och silt bedöms tillrinningen som relativt stor och eventuellt avsänkingsarbete kommer troligen behöva utföras med vakuumsugspetsar innan schakten uttas alternativt i pumpbrunnar i samband med schaktning.

Fyllning och packning

Generell uppfyllning inom området vid terrasseringsarbeten bedöms kunna utföras utan problem efter att all ytlig organisk jord och okontrollerad fyllning samt organiska jordar har skiftats ut. Uppfyllning under konstruktioner ska utföras med grus- eller sandmaterial. Packning ska ej utföras vid nederbörd eller på tjälade massor. Alla fyllnings- och packningsarbeten ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 20.

Dimensionering

Konstruktionernas grundläggning dimensioneras och utförs i geoteknisk klass 2 och säkerhetsklass 2.

Vid dimensionering mot upplyftning ska grundvattennivån ansättas till samma

nivå som blivande byggnads dränering. Om konstruktioner utan dränering förekommer ska grundvattenytan ansättas i nivå motsvarande 0,5 meter under befintlig markyta.

Med rådande topografiska förhållanden samt trolig utbyggnad bedöms inga totalstabilitetsproblem föreligga.

Fortsatta undersökningar

Undersökningarnas omfattning uppfyller syftet att översiktligt kartlägga jordprofilen och jordlagrens egenskaper inom området. Vid detaljprojektering av konstruktioner och anläggningar rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs i läge för dessa och materialparametrar för grundläggning av varje specifikt objekt tas fram.

Utredningen ska säkerställa de geotekniska grundläggningsförutsättningarna samt jordens egenskaper. I de fall där befintlig fyllning schaktas bort bör eventuella kompletterande geotekniska undersökningar utföras innan ny fyllning anläggs. Nu utförda sonderingar kan användas som underlag för dimensionering under förutsättning att de är i läge för aktuella byggnadslägen.

Kompletterande radonundersökningar rekommenderas när byggnadslägen fastställts då utförda mätningar visar på halter i övre delen eller något över gränsvärden för normalriskmark.

Kontinuerliga grundvattenmätningar i installerade grundvattenrör under en längre tidsperiod bör utföras för att erhålla tillräckligt med information för att kunna förutse behov av eventuella grundvattensänkningar. Grundvattenrör där nivåerna kommer mätas under minst ett års tid är installerade på Plåtslagaren 6.

Vidare bör ytterligare miljötekniska provtagning utföras för att få mer information om eventuell föroreningssituation samt för underlag om klassificering av förorenande massor och andra överskottsmassor.

Medverkande

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

Kommunledningsförvaltningen

November 2024

Lovisa Thorneman
Planarkitekt

Peter Hultin
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 Plåtslagaren 6 m.fl. Älmhult, Älmhults kommun						
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård ⁵	X					
Friluftsliv ¹	X					
Kulturmiljövård	X					
Kommunikationer	X					
Skyddad natur						
Naturreservat ¹	X					
Natura 2000 ¹	X					
Biotopskydd ¹	X					
Ängs- och betesmarker ¹	X					
Våtmarker ¹	X					
Sumpskogar ⁶	X					Marken är redan exploaterad.
Nyckelbiotoper ¹	X					
Växt- och djurliv, rödlistade arter ⁷	X					
Strandskydd	X					
Vatten						
Grundvatten		X				Älmhults kommun bedömer att dagvattenhanteringen i området kommer att avsevärt att förbättras i samband med att verksamhetsområdet omvandlas till bostadsområde. Större delen av planområdet består i dagsläget av hårdgjorda ytor där delar av dessa kommer att omvandlas till genomsläppliga ytor vilket säkerställs genom en
Ytvatten		X				
Dricksvattentäkt		X				
Dagvatten			X			

⁵ <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>

⁶ <https://kartor.skogsstyrelsen.se/kartorapp/?startapp=skogligagrunddata>

⁷ <https://www.artportalen.se>

						planbestämmelse som reglerar att fastighetsarean får hårdgöras till som mest med 75 %. Delar av dagvattnet kommer att kunna fördröjas direkt på fastigheten. Resterande delar kommer att fördröjas och renas i dagvattenanläggningar på allmän platsmark planlagd som NATUR.
Kulturmiljö						
Fornminnen	X					
Kulturmiljöprogram	X					Inga byggnader inom eller i närheten av planområdet omfattas av kulturmiljöprogrammet.
Kulturhistorisk miljö	X					
Hushållning						
Mark, vatten och infrastruktur		X				Planförslaget innebär ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur och redan exploaterade ytor.
Hälsa & miljö						
Buller			X			Planområdet är påverkat av trafik- och industribuller. Detaljplanen är utformad så att olägenheter inte ska kunna uppstå och säkerställer att riktvärden inte kommer att överskridas.
Föroreningar luft			X			Mängden trafik till och från området kan förväntas öka något, men andelen tung trafik förväntas minska.
Föroreningar vatten			X			Detaljplanens genomförande kommer att innebära utbyggnad av öppna dagvattenanläggningar som renar dagvatten. Andelen hårdgjord yta inom planområdet kommer att minska.
Föroreningar mark			X			Markförhållandena inom Plåtslagaren 6 bedöms inte utgöra något hot för människors hälsa eller för miljön. Ur föroreningssynpunkt förekommer inget hinder för etablering av bostäder inom fastigheten. En provpunkt har visat på förhöjda halter av alifatiska kolväten som troligtvis beror på stora mängder torv

						som ger felaktiga utslag. Kompletterande undersökningar kommer att göras på fastigheten när befintliga byggnader har rivits och nya byggnaders placering har fastställts. Plankartan har kompletterats med en administrativ planbestämmelse (a₂) om att startbesked för bostäder inte får ges förrän markförorening har avhjälpes. Läs mer på sidan 80 och 31. Användningar som tillåts i planförslaget förväntas inte generera några föroreningar.
Lukt		X				
Ljus			X			
Radon		X				
Strålning, elektromagnetiska fält	X					
Miljömål & hållbar utveckling		X				Planens genomförande innebär ett varierat bostadsutbud i ett centralt läge med möjlighet för service att etablera sig. Dagvattenanläggningarna medverkar till att minska föroreningsnivåerna och grönskan i parken medverkar till att sänka temperaturen i stadsmiljön under extrem värme.
Säkerhet						
Trafik			X			I anslutning till området finns gång- och cykeltväg som ska byggas om enligt kommunens cykelplan. Källargatan får anses som en relativt lugn trafikmiljö, medan Torngatan inte har samma karaktär.
Farligt gods		X				Danska vägen är en farligt godsled, men ligger enligt riskutredningen på tillräckligt långt avstånd för att inte behöva bedömas vidare.
Översvämning			X			Med bestämmelse om färdig golvhöjd så utgör översvämning på grund av lokala lågpunkter (skyfall) inte en risk.

Ras och skred	X					Den geotekniska undersökningen visar inte på några risker annat än att åtgärder kan krävas vid schaktningsarbeten och grundläggning. Se planbestämmelse b ₆ I plankartan planläggs prickmark med ett säkerhetsavstånd på 5 meter dagvattendammen på fastigheten Eldaren 3.
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.						

BILAGOR

Med bebyggelse

Bilaga 1. Trafikbuller, ekvivalent ljudnivå

Bilaga 2. Trafikbuller maximal ljudnivå, natt

Bilaga 3. Trafikbuller maximal ljudnivå, dag

Bilaga 4. Industribuller, normal drift inkl kross samt värmeverk, dag

Bilaga 5. Industribuller, sluttäckning samt värmeverk, kväll

Bilaga 6. Industribuller, sluttäckning samt värmeverk, natt

Bilaga 7. Industribuller, normal drift inklusive kross samt värmeverk, dag

Bilaga 8. Industribuller, sluttäckning samt värmeverk, kväll

Bilaga 9. Industribuller, sluttäckning samt värmeverk, natt

Utan bebyggelse

Bilaga 10. Trafikbuller, situation 2040, ekvivalent ljudnivå

Bilaga 11. Trafikbuller situation 2040, maximal ljudnivå, natt

Bilaga 12. Trafikbuller situation 2040, dag

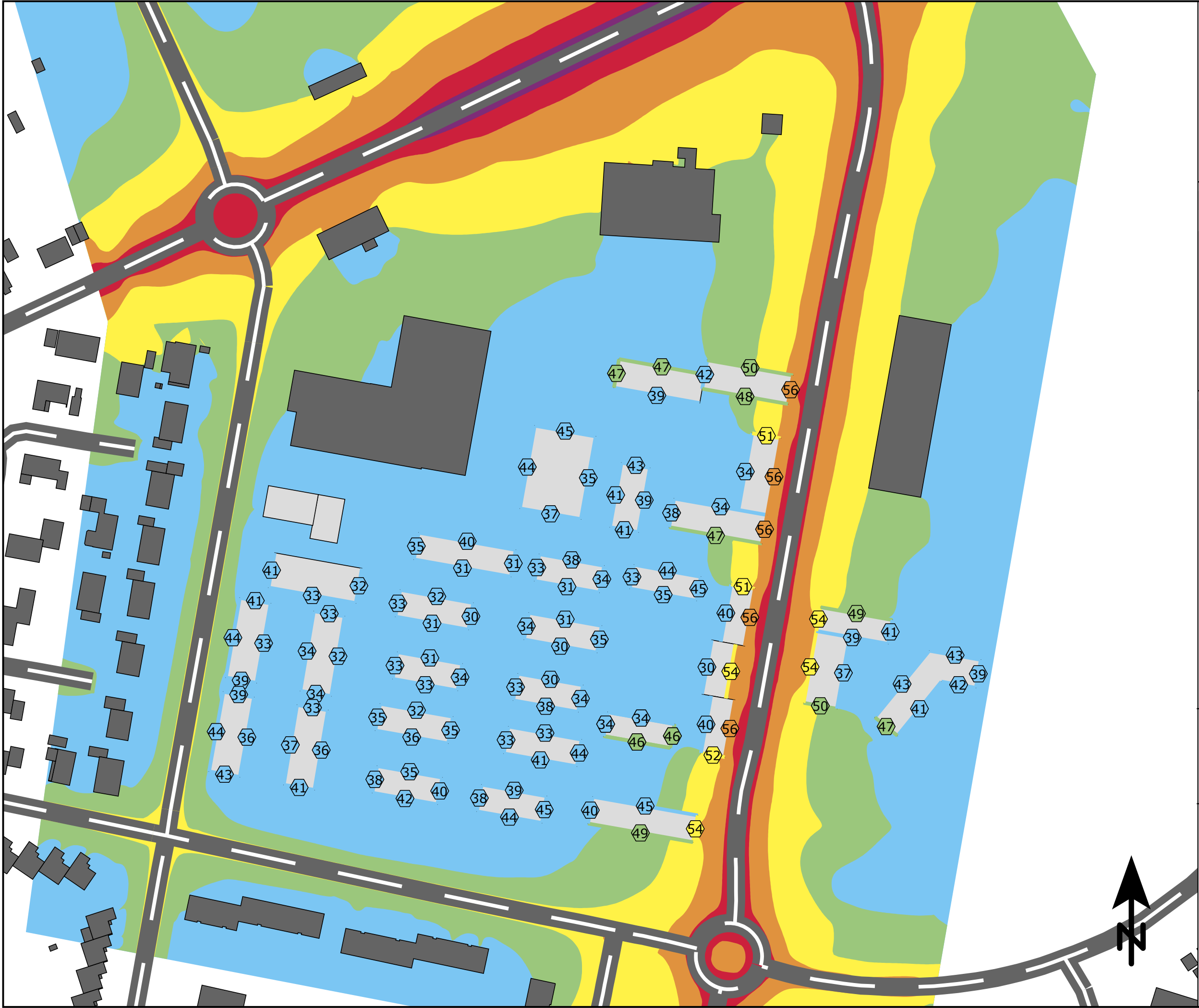
Bilaga 13. Industribuller, normal drift inkl. kross samt värmeverk, dag

Bilaga 14. Industribuller, sluttäckning samt värmeverk kväll

Bilaga 15. Industribuller, sluttäckning samt värmeverk, natt

Antagen av Kommunfullmäktige 2025-01-27 § 7

LAGA KRAFT 2025-02-26



Trafikbuller
Situation 2040
Ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
00-24 Leq i dBA

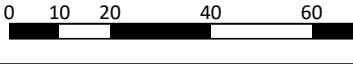
70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45

TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

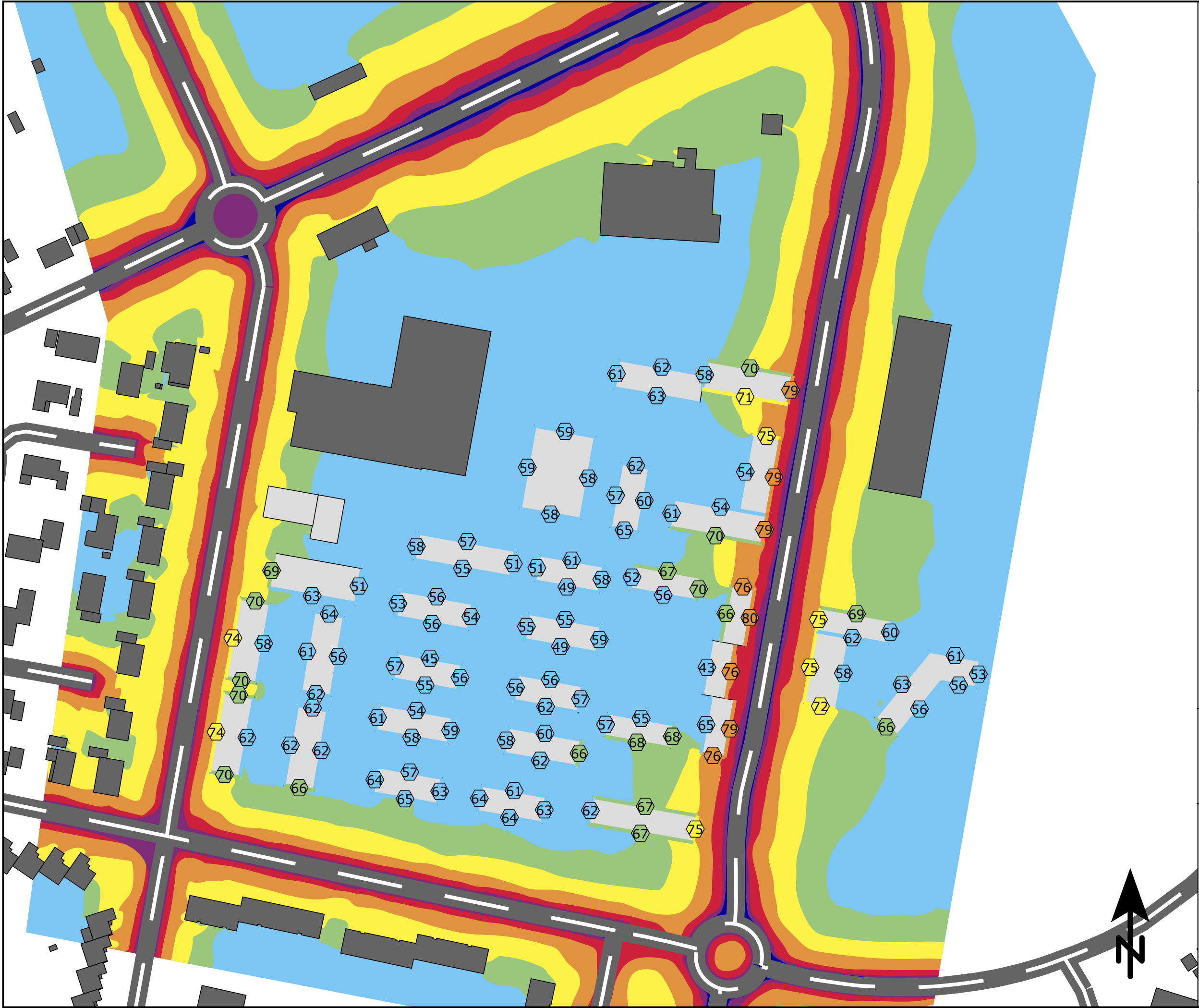
Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga våningsplan för markerad fasad

Scale 1:1500



efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 1



Trafikbuller
Situation 2040
Ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde

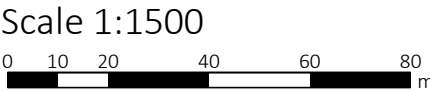
MAXIMAL LJUDNIVÅ
22-06 i dBA

90 <		
85 <		<= 90
80 <		<= 85
75 <		<= 80
70 <		<= 75
65 <		<= 70
		<= 65

TECKENFÖRKLARING

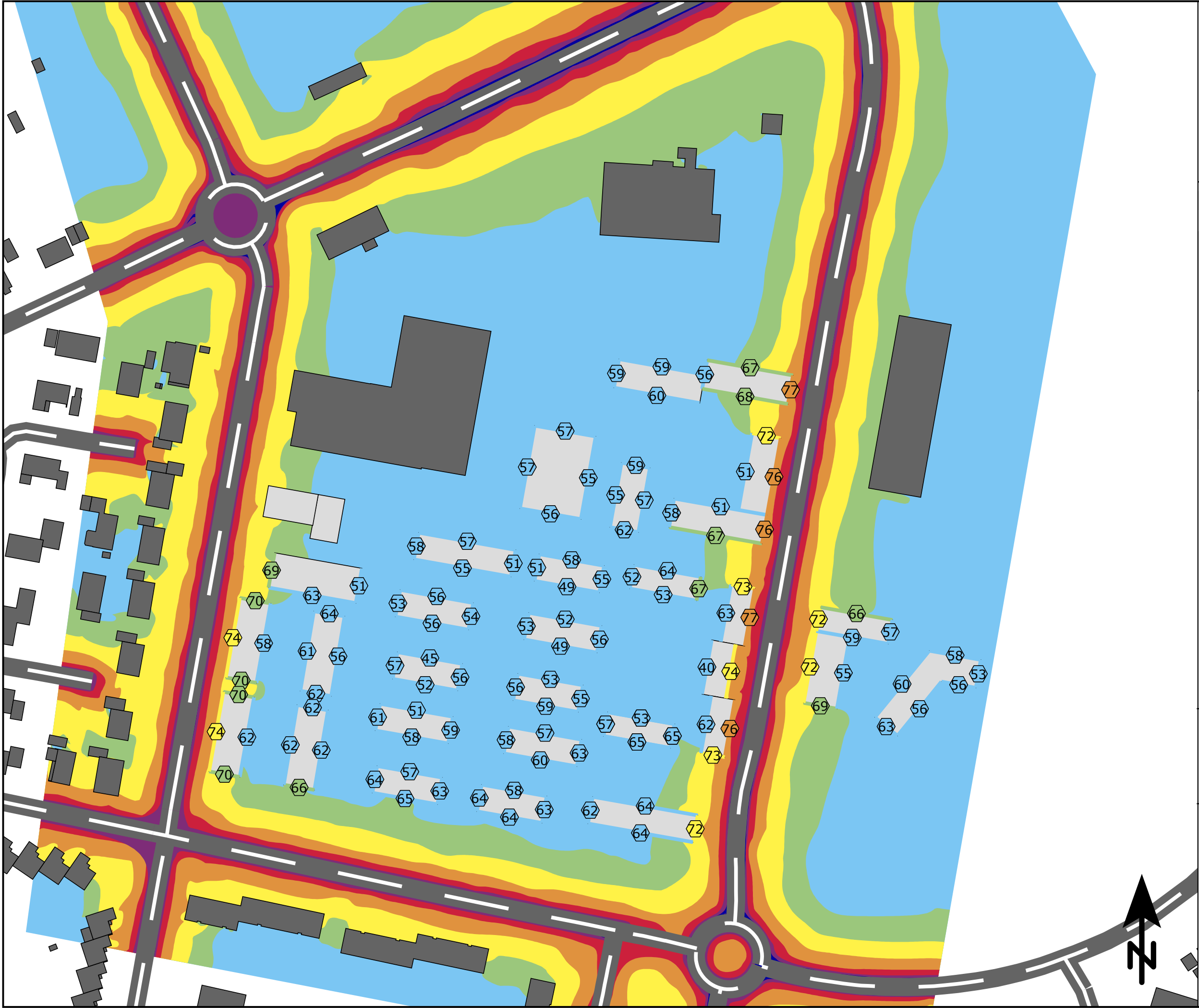
- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga våningsplan för markerad fasad



efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 2



Trafikbuller
Situation 2040
Ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde

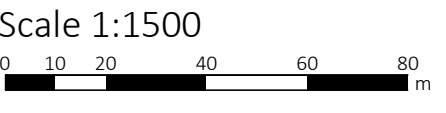
MAXIMAL LJUDNIVÅ
06-22 Leq i dBA

90 <	Blue	<= 90
85 <	Purple	<= 85
80 <	Red	<= 80
75 <	Orange	<= 75
70 <	Yellow	<= 70
65 <	Green	<= 65

TECKENFÖRKLARING

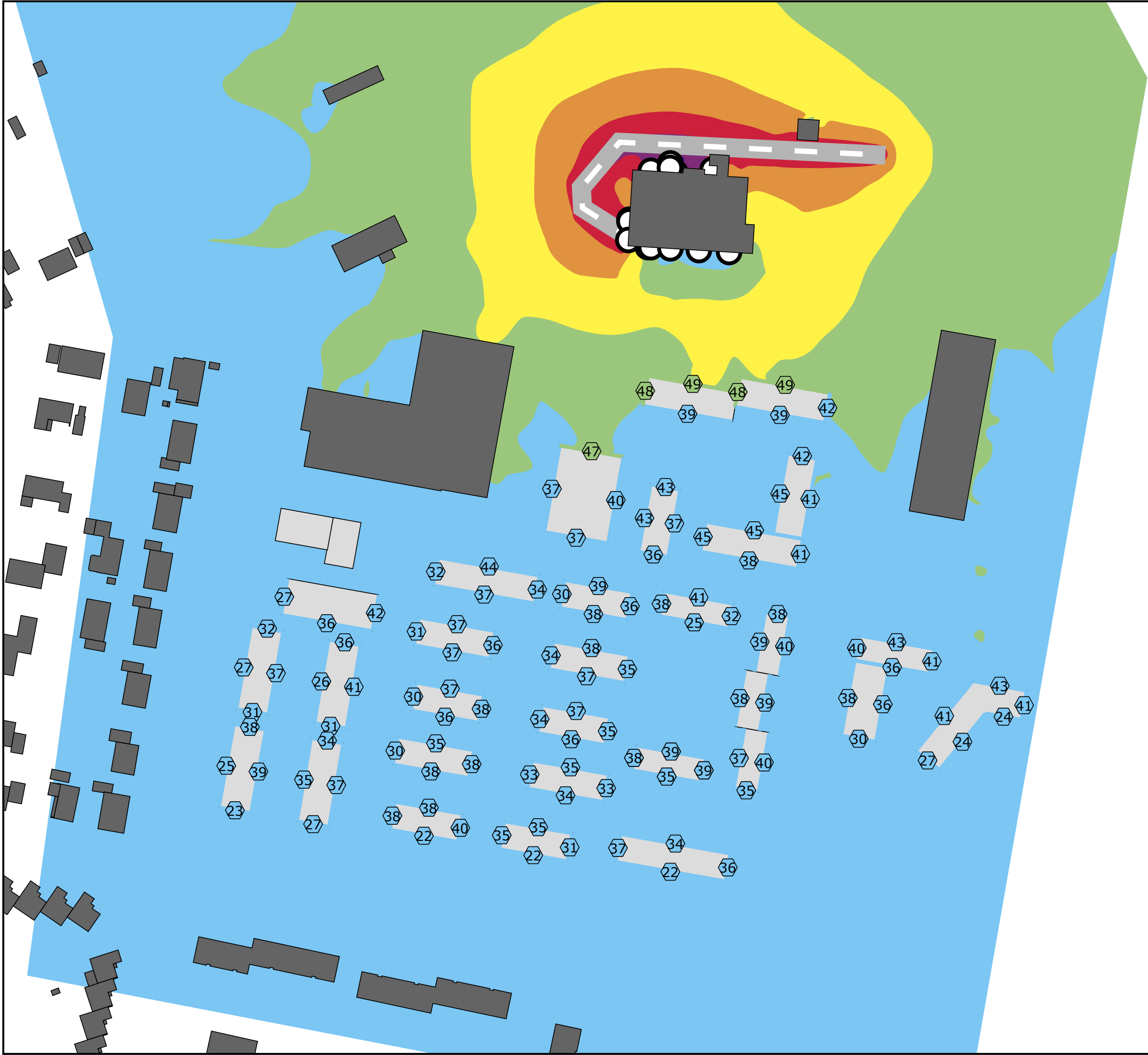
- Black line: Väg
- Grey rectangle: Befintlig byggnad
- Light grey rectangle: Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga våningsplan för markerad fasad



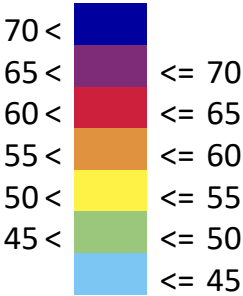
efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 3



Industribuller
Normal drift inkl kross
samt värmeverk
Ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
06-18 Leq i dBA



TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga
våningsplan för markerad fasad

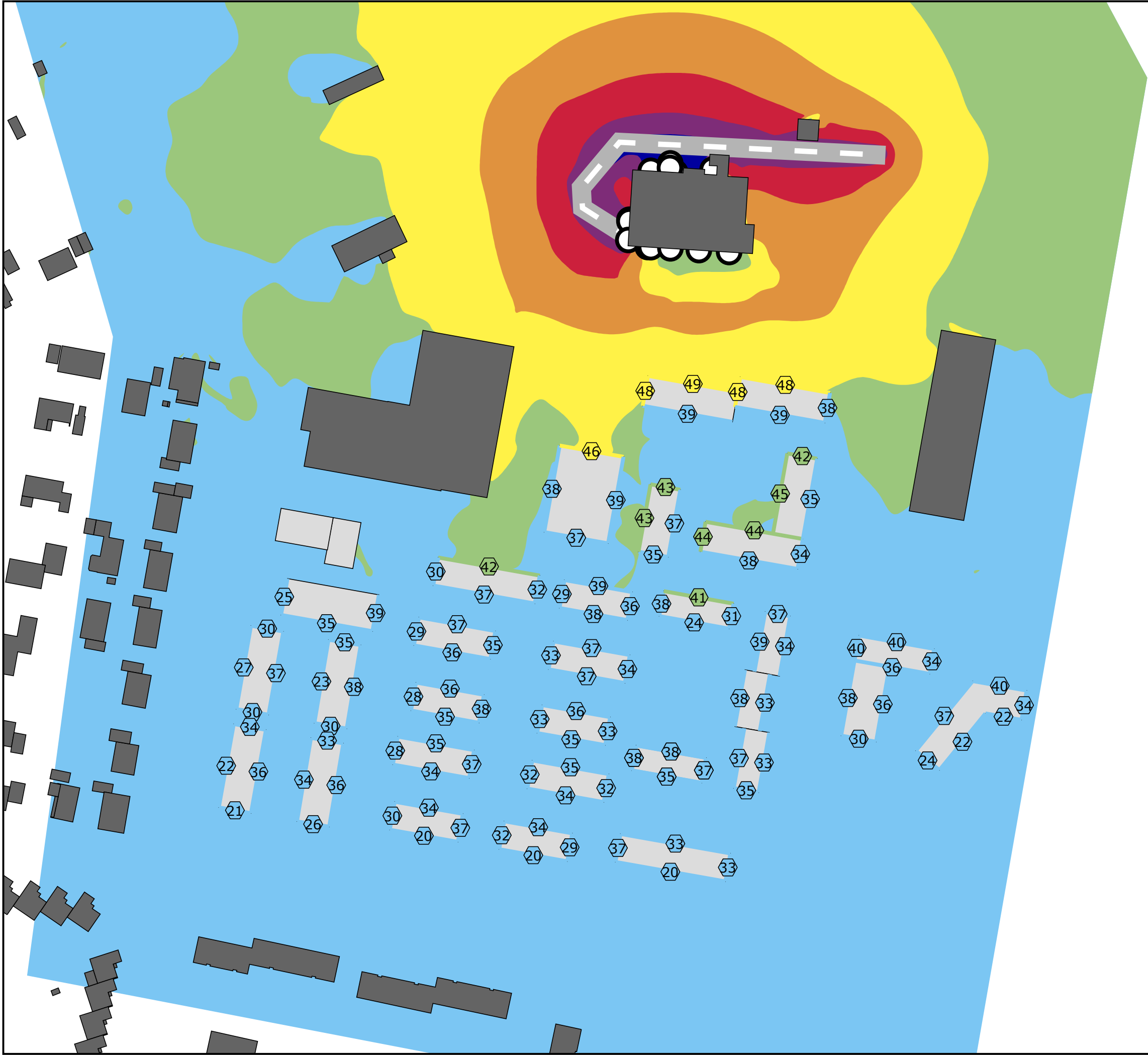
Utbredningskarta innehåller
sammanlagt buller från
SSAM, situation normaldrift inkl kross
samt värmeverk

Scale 1:1500



efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 4



Industribuller Sluttäckning samt värmeverk Ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
18-22 Leq i dBA

65 <		
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
40 <		<= 45
		<= 40

TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivå för samtliga våningsplan för markerad fasad

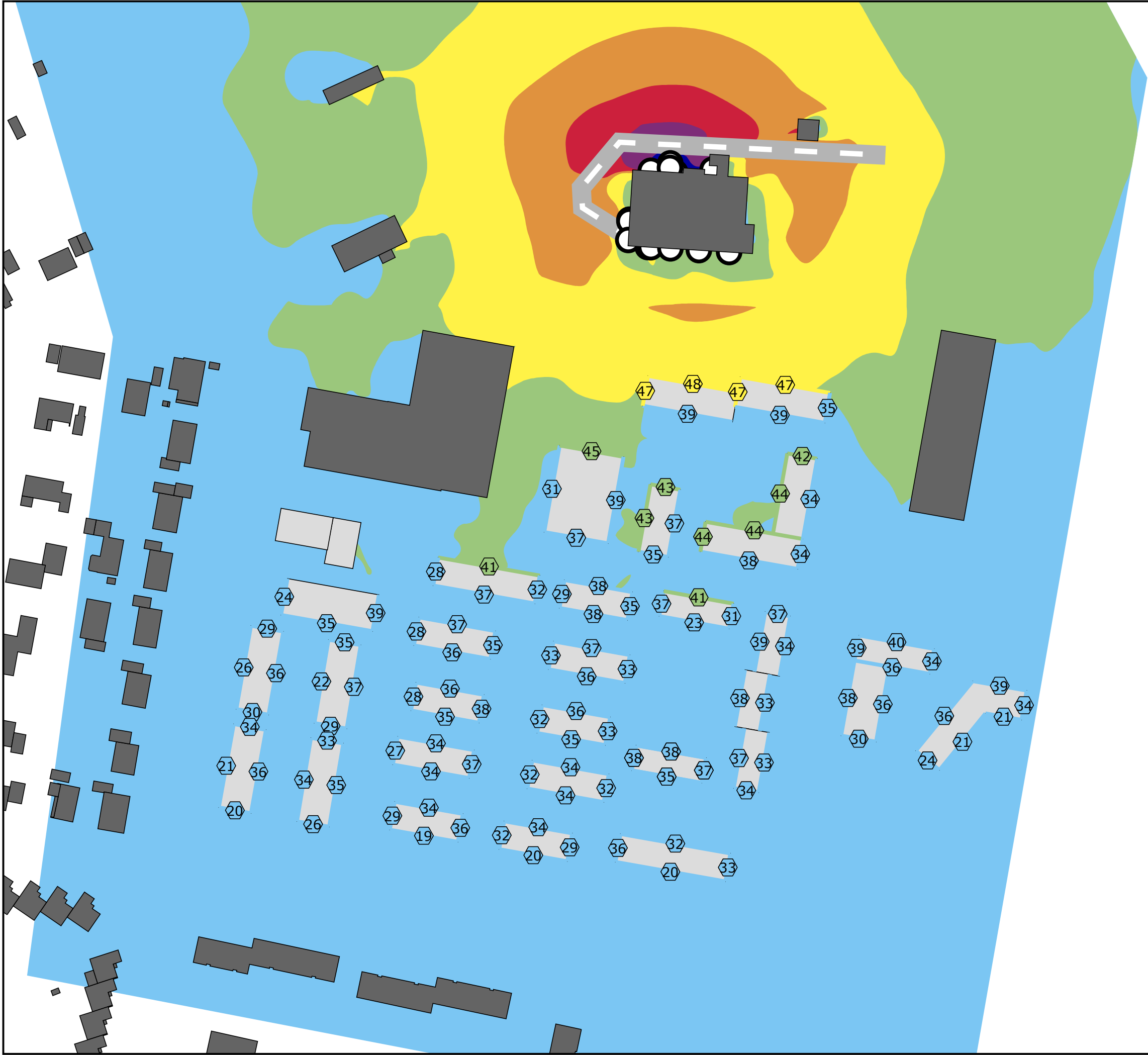
Utbredningskarta innehåller
sammanlagt buller från
SSAM, sluttäckning
samt värmeverk

Scale 1:1500



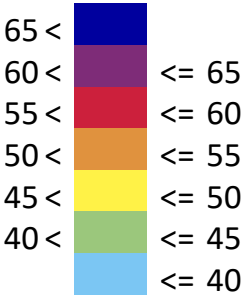
efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 5



Industribuller
Sluttäckning
samt värmeverk
Ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
22-06 Leq i dBA



TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga våningsplan för markerad fasad

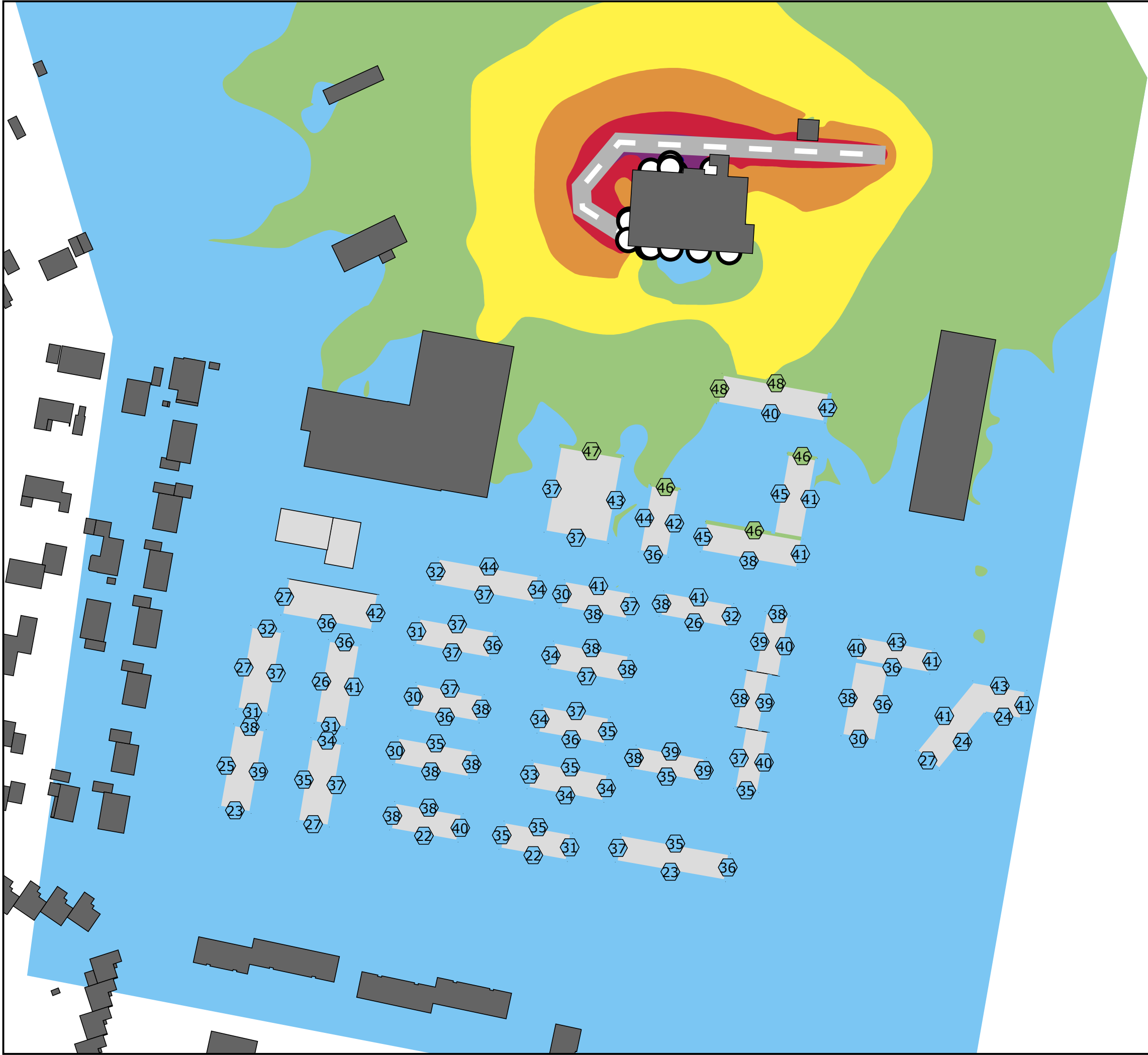
Utbredningskarta innehåller
sammanlagt buller från
SSAM, sluttäckning
samt värmeverk

Scale 1:1500



efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 6



Industribuller
Normal drift inkl kross
samt värmeverk
Ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
06-18 Leq i dBA

70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45

TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga
våningsplan för markerad fasad

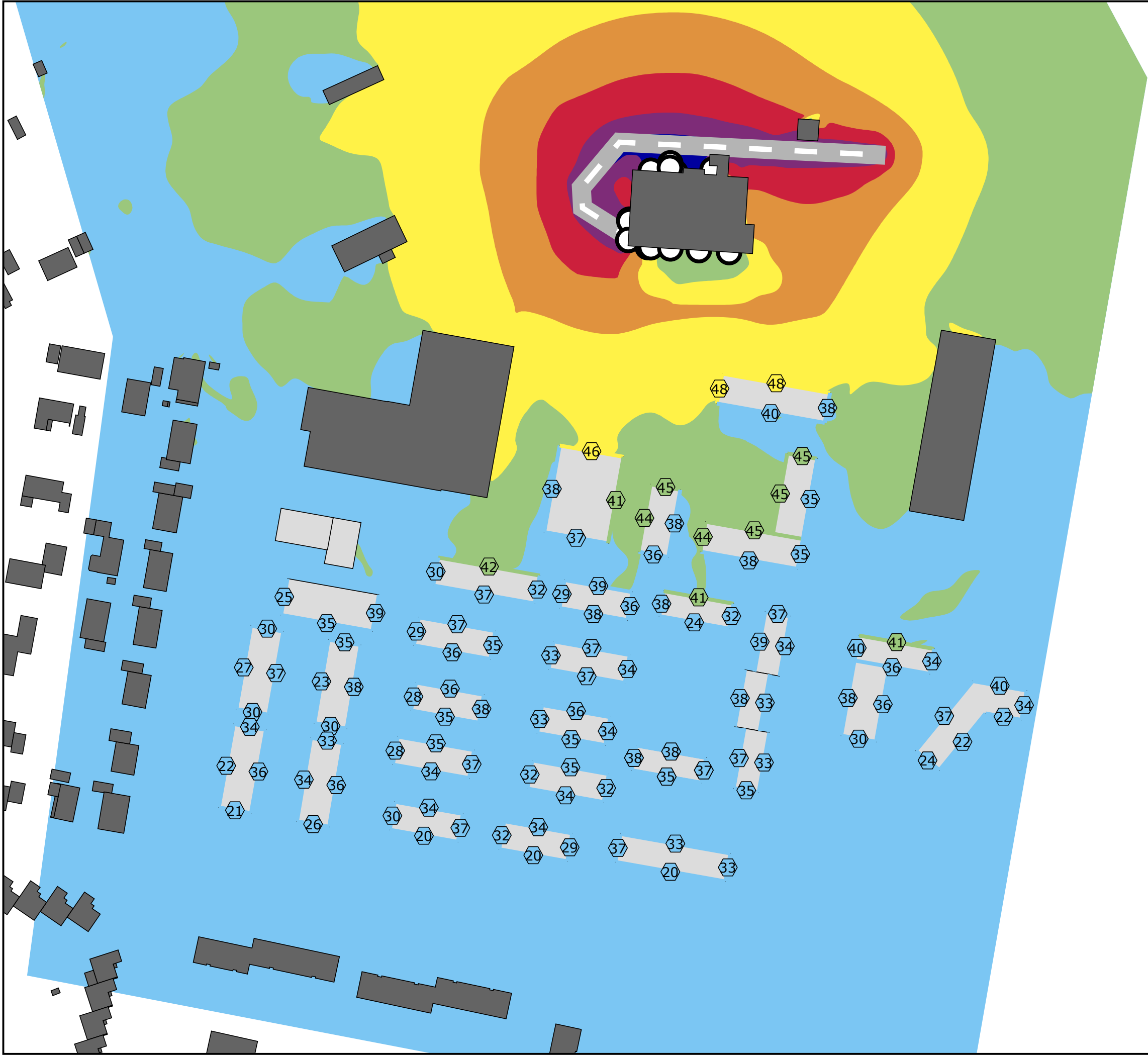
Utbredningskarta innehåller
sammanlagt buller från
SSAM, situation normaldrift inkl kross
samt värmeverk

Scale 1:1500



efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 7



Industribuller
Sluttäckning
samt värmeverk
Ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
18-22 Leq i dBA

65 <		
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
40 <		<= 45
		<= 40

TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivå för samtliga våningsplan för markerad fasad

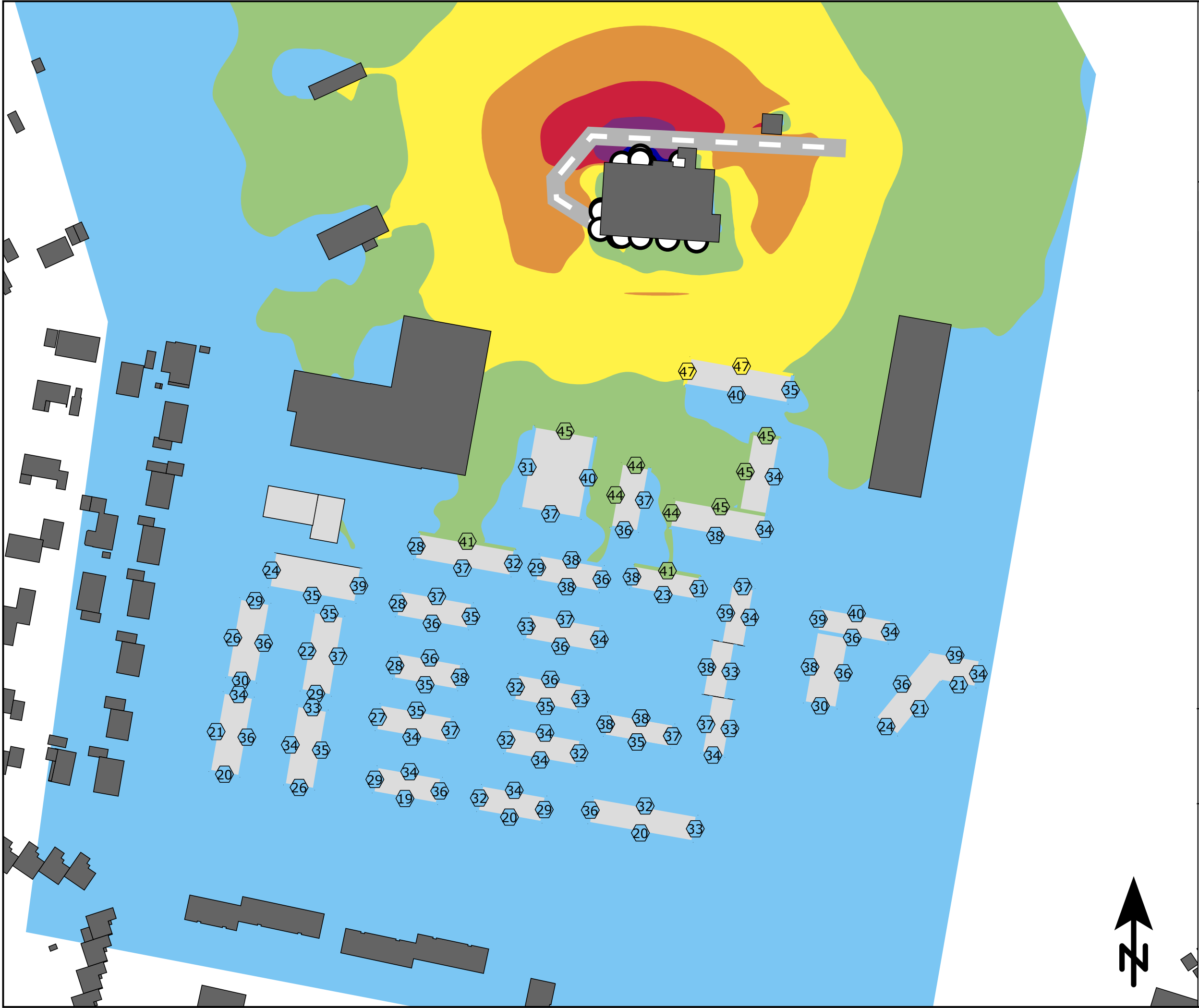
Utbredningskarta innehåller
sammanlagt buller från
SSAM, sluttäckning
samt värmeverk

Scale 1:1500



efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 8



Industribuller Sluttäckning samt värmeverk Ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
22-06 Leq i dBA

65 <		
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
40 <		<= 45
		<= 40

TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga våningsplan för markerad fasad

Utbredningskarta innehåller
sammanlagt buller från
SSAM, sluttäckning
samt värmeverk

Scale 1:1500



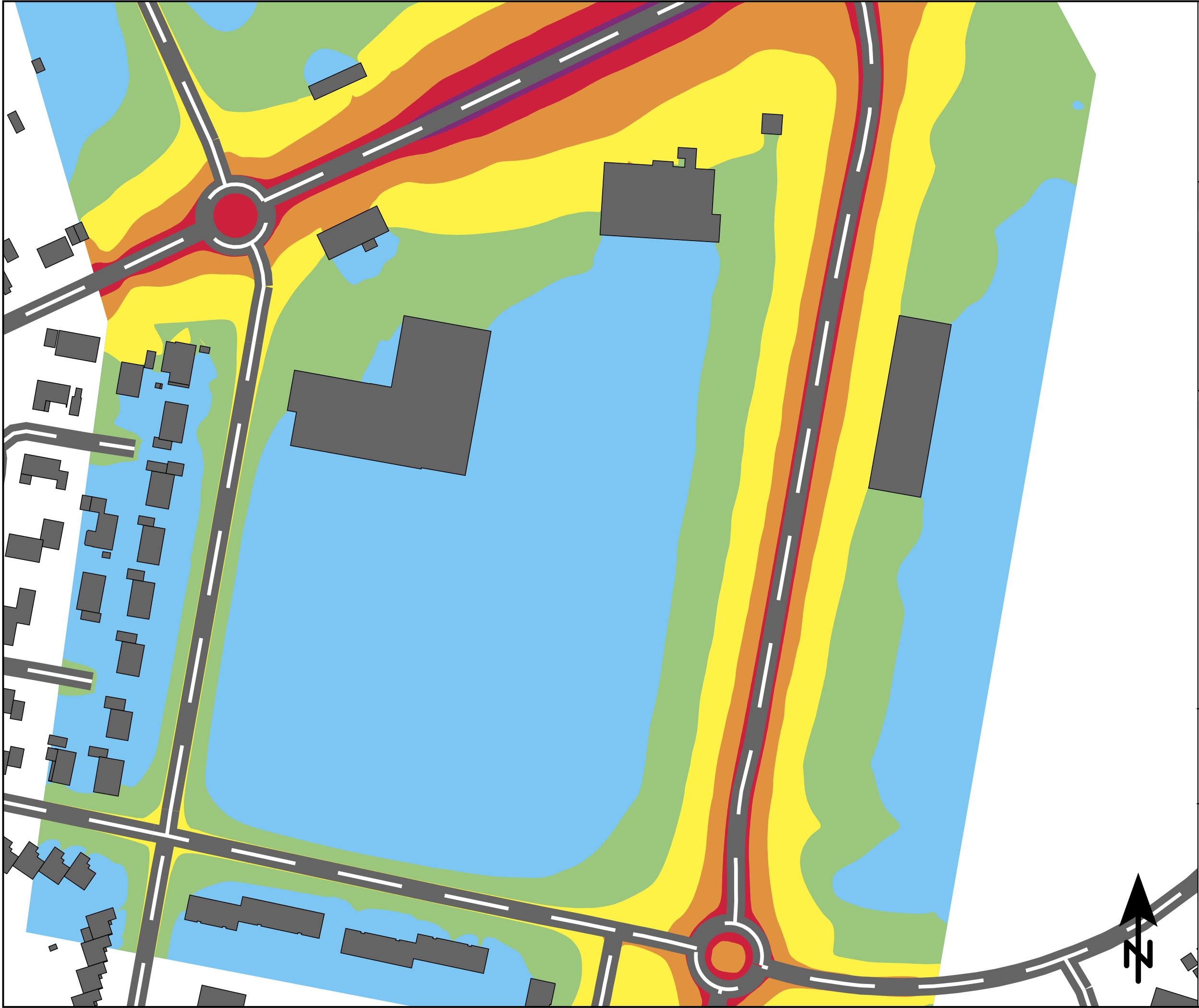
efterklang:

PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang

UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson

2024-03-15
Bilaga: 9



Trafikbuller

Situation 2040

Ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

Utan bebyggelse

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
00-24 Leq i dBA

70 <	Blue	<= 70
65 <	Purple	<= 65
60 <	Red	<= 60
55 <	Orange	<= 55
50 <	Yellow	<= 50
45 <	Green	<= 45

TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark

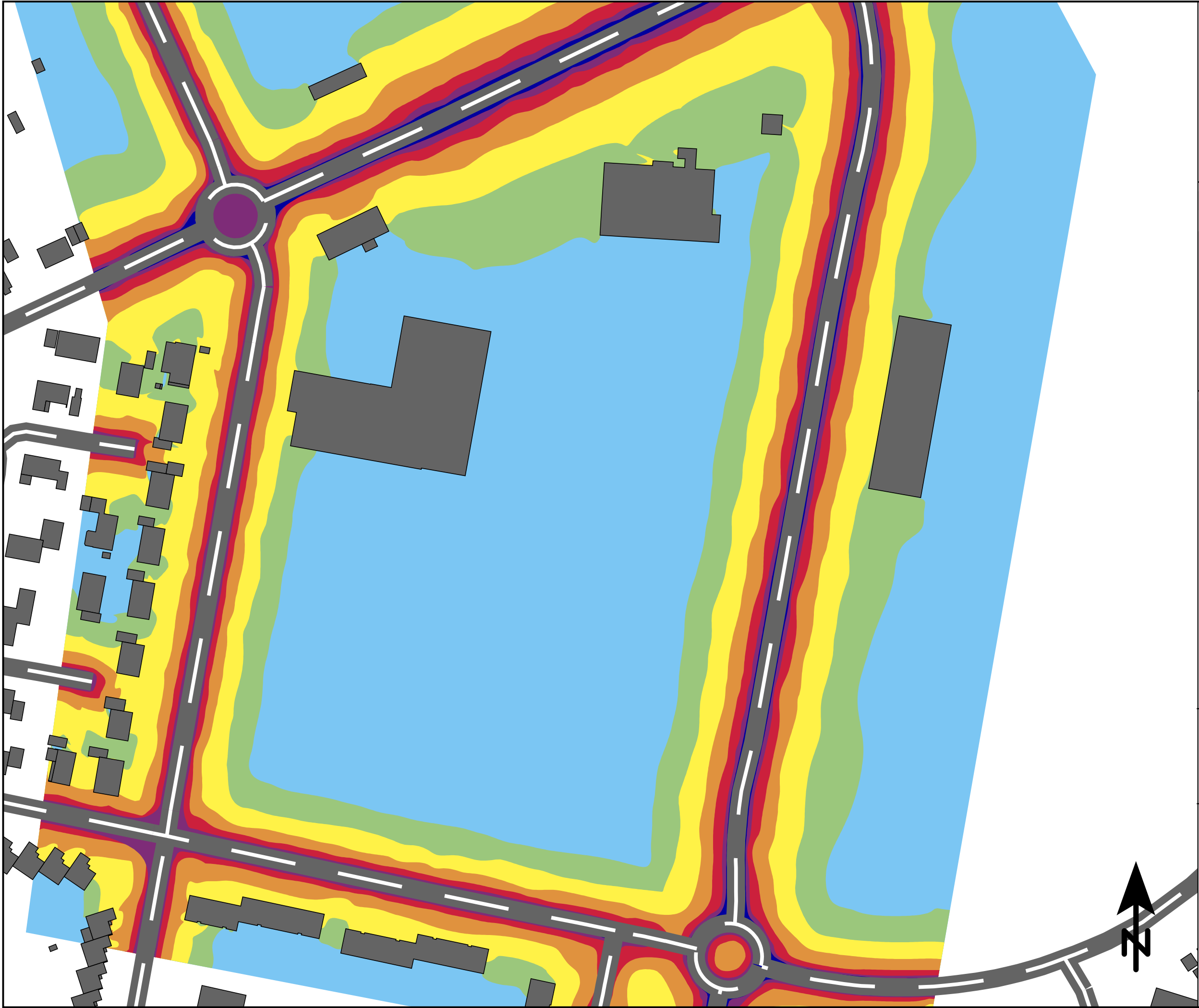
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga våningsplan för markerad fasad

Scale 1:1500



efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 10



Trafikbuller

Situation 2040

Ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

Utan bebyggelse

MAXIMAL LJUDNIVÅ
22-06 i dBA

90 <	Dark Blue	<= 90
85 <	Medium Blue	<= 85
80 <	Light Blue	<= 80
75 <	Yellow	<= 75
70 <	Green	<= 70
65 <	Light Green	<= 65

TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga våningsplan för markerad fasad

Scale 1:1500

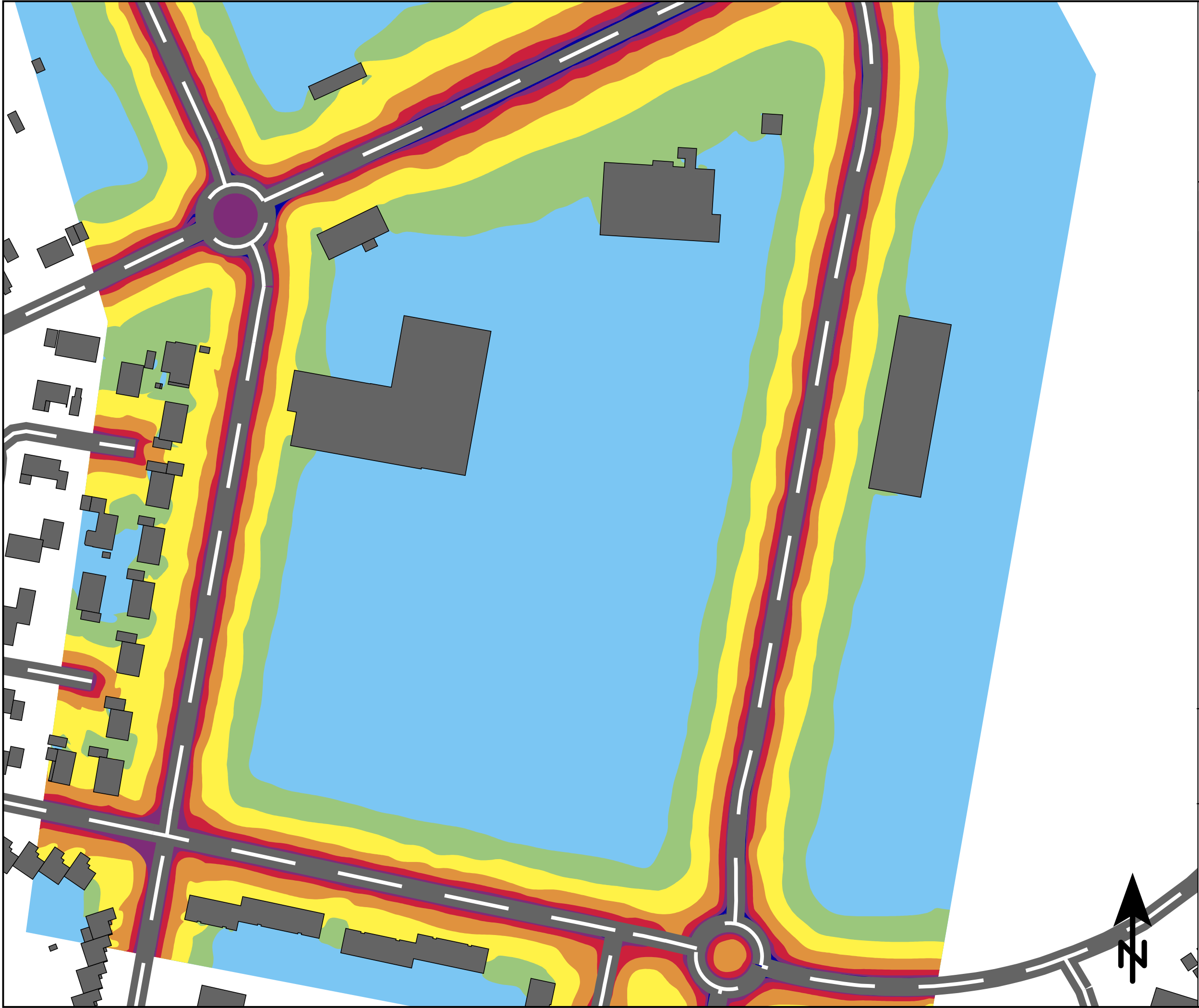


efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang

UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson

2024-03-15
Bilaga: 11



Trafikbuller
Situation 2040
Ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

Utan bebyggelse

MAXIMAL LJUDNIVÅ
06-22 Leq i dBA

90 <	Blue	<= 90
85 <	Purple	<= 85
80 <	Red	<= 80
75 <	Orange	<= 75
70 <	Yellow	<= 70
65 <	Green	<= 65

TECKENFÖRKLARING

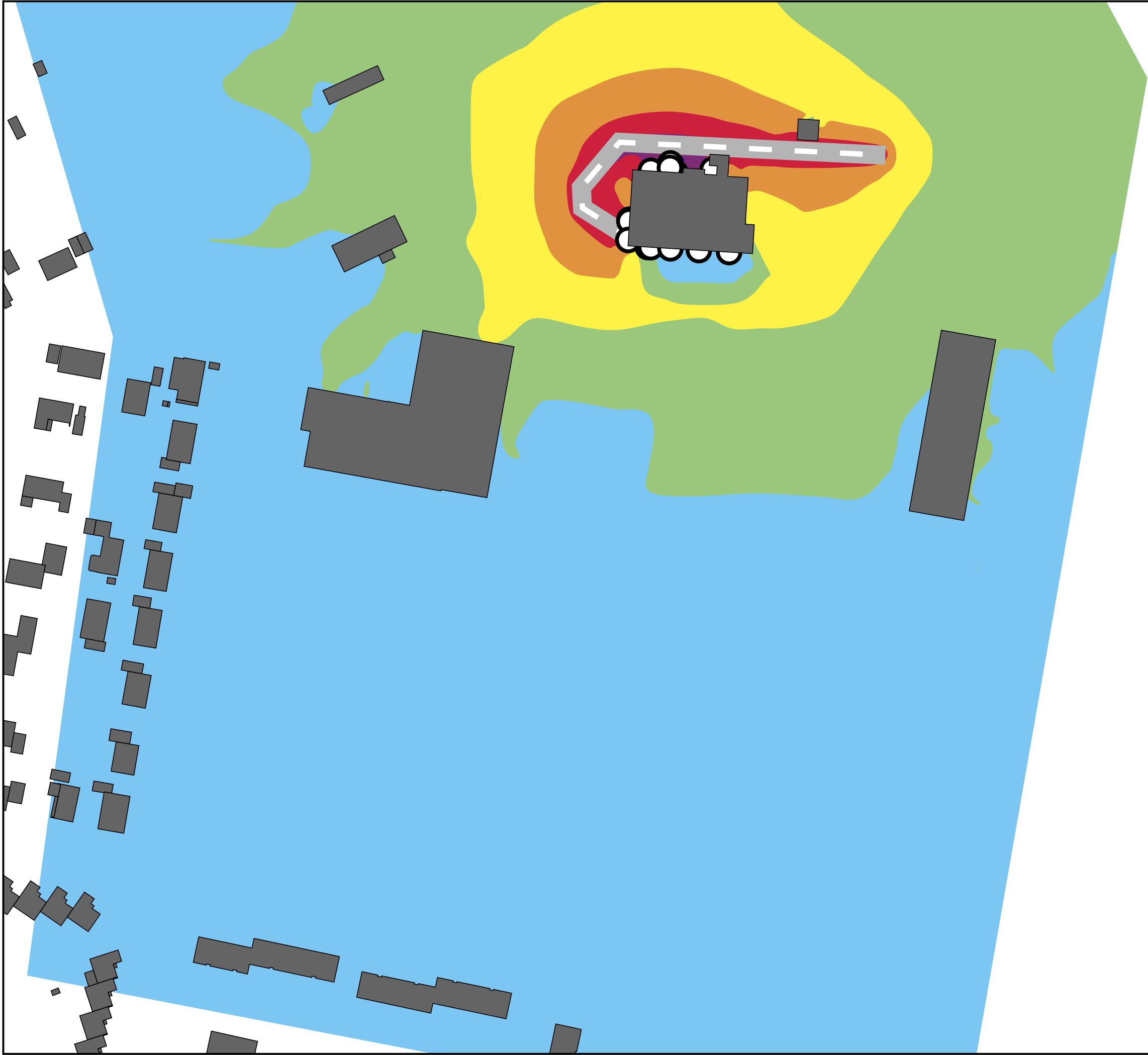
- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga våningsplan för markerad fasad

Scale 1:1500
0 10 20 40 60 80 m

efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 12



Industribuller
Normal drift inkl kross
samt värmeverk
Ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
06-18 Leq i dBA

70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45

TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivå för samtliga våningsplan för markerad fasad

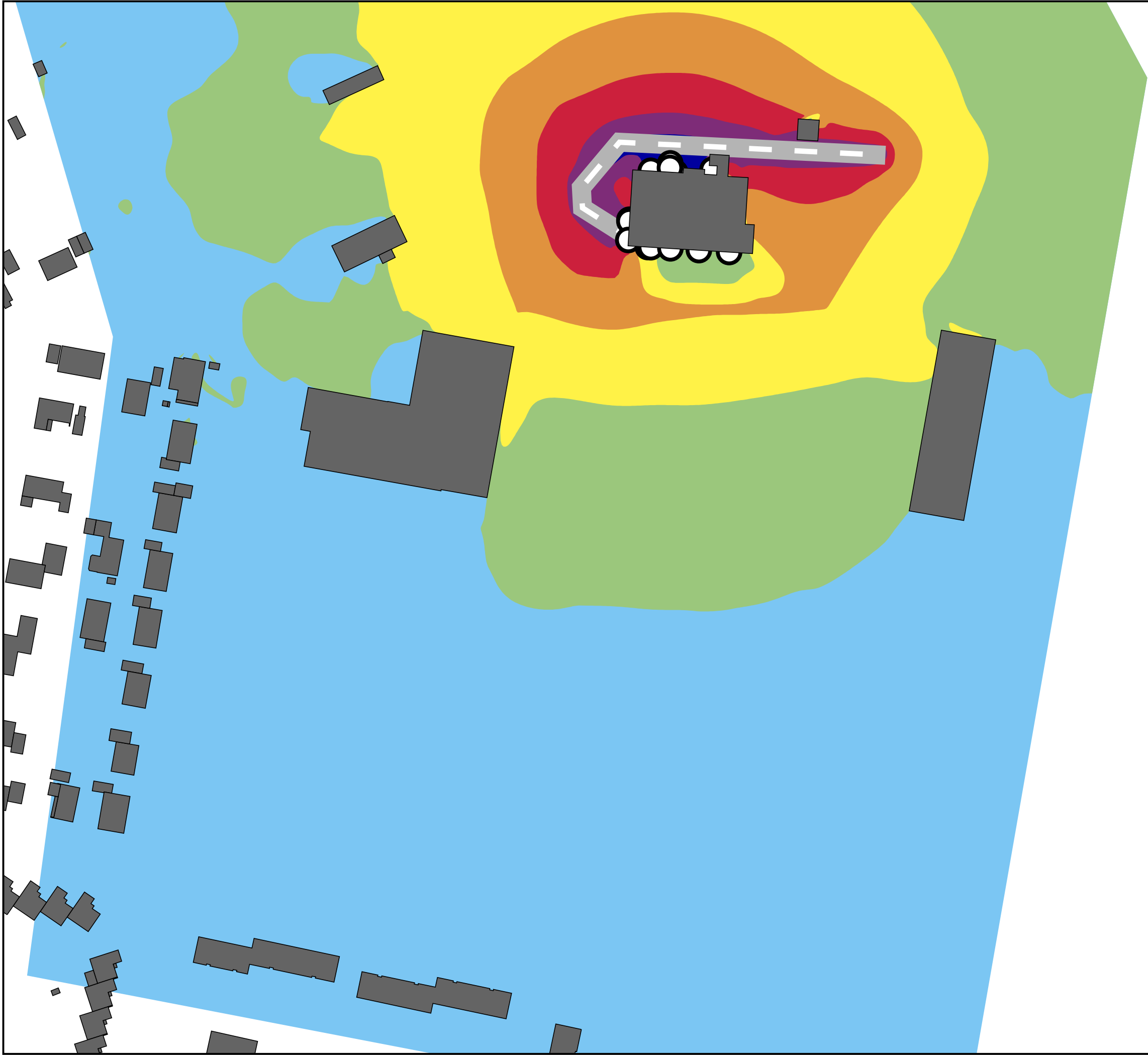
Utbredningskarta innehåller
sammanlagt buller från
SSAM, situation normaldrift inkl kross
samt värmeverk

Scale 1:1500



efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 13



Industribuller
Sluttäckning
samt värmeverk
Ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
18-22 Leq i dBA

65 <		
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
40 <		<= 45
		<= 40

TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga våningsplan för markerad fasad

Utbredningskarta innehåller
sammanlagt buller från
SSAM, sluttäckning
samt värmeverk

Scale 1:1500



efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 14





Industribuller
Sluttäckning
samt värmeverk
Ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde

EKVIVALENT LJUDNIVÅ
22-06 Leq i dBA

65 <		
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
40 <		<= 45
		<= 40

TECKENFÖRKLARING

- Väg
- Befintlig byggnad
- Detaljplansområde

Utbredningskarta är beräknad 1.5m över mark
Fasadvärden avser högsta nivån för samtliga våningsplan för markerad fasad

Utbredningskarta innehåller
sammanlagt buller från
SSAM, sluttäckning
samt värmeverk

Scale 1:1500



efterklang:
PART OF AFRY

Plåtslagaren
Projektnummer: D0064578
Kund: Efterklang
UTFÖRD AV:
Adam Cederquist
GRANSKAD AV:
Madelene Persson
2024-03-15
Bilaga: 15