

Miljö- och byggförvaltningen
Henrik Johansson
0476-551 84
Henrik.johansson@almhult.se

Detaljplan för
del av Wallin 1
(Froafälle)
i Älmhult, Älmhults kommun

Planbeskrivning



2018-09-14

Detaljplan för del av Wallin 1, Froafälle, Älmhult, Älmhults kommun

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

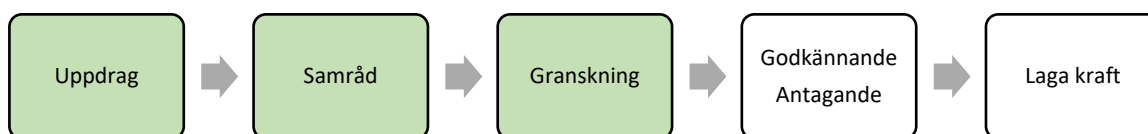
Fastigheten Wallin 1 är idag planlagd som industri. Syftet med detaljplanen är ändra användningen så att den överensstämmer med befintliga verksamheter men också så att fastigheten går att utveckla. Föreslagen användning är handel, centrum, kontor och verksamheter som inte är störande. I första hand handlar det inte om att bygga nytt utan att bygga om. Inom 30 meter från järnvägen får inga byggnader uppföras (till skillnad från idag).

Uppdrag

Miljö- och byggnämnden gav 2017-11-06 § 93 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för det aktuella området. Nämnden gav 2018-04-23 § 38 förvaltningen i uppdrag att samråda och låta granska detaljplanen. 27 juni – 15 augusti 2018 var detaljplanen tillgänglig för granskning. Inkomna synpunkter har sammanställts i ett granskningsutlåtande.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande. Förslaget finns nu tillgängligt för granskning, en andra granskning. Den andra granskningen beror på att planförslaget har ändrats och ändringen är inte oväsentlig. Under granskningen finns möjlighet att lämna synpunkter och dessa sammanställs i ett granskningsutlåtande.



Planhandlingar

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns tillgänglig på kommunen)

2018-09-14

Utredningar

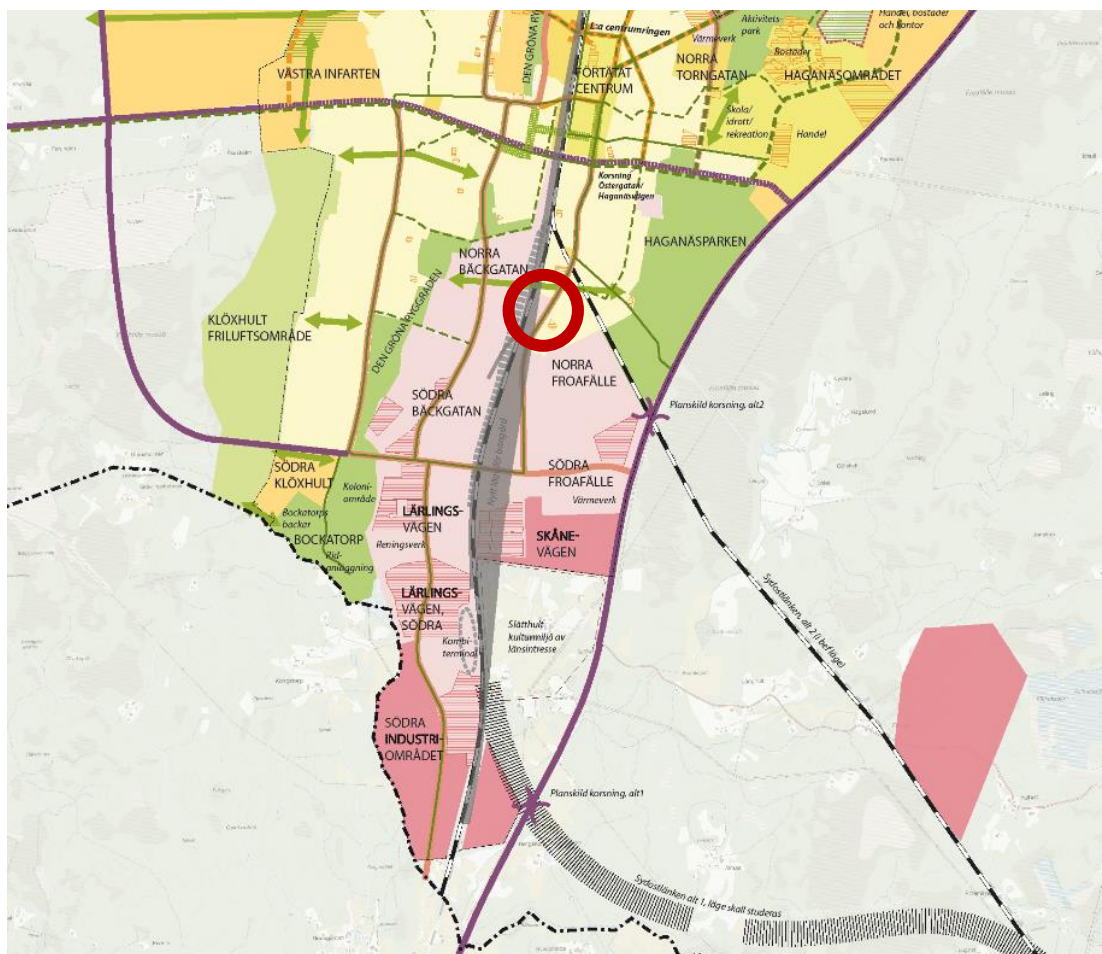
- Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, 2018-06-19.
- Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, *Icke-teknisk sammanfattning*, 2018-06-19.

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

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Översiktsplanen för Älmhults kommun från 2016 anger att området ska användas för verksamheter och föreslagen användning ligger i linje med detta.



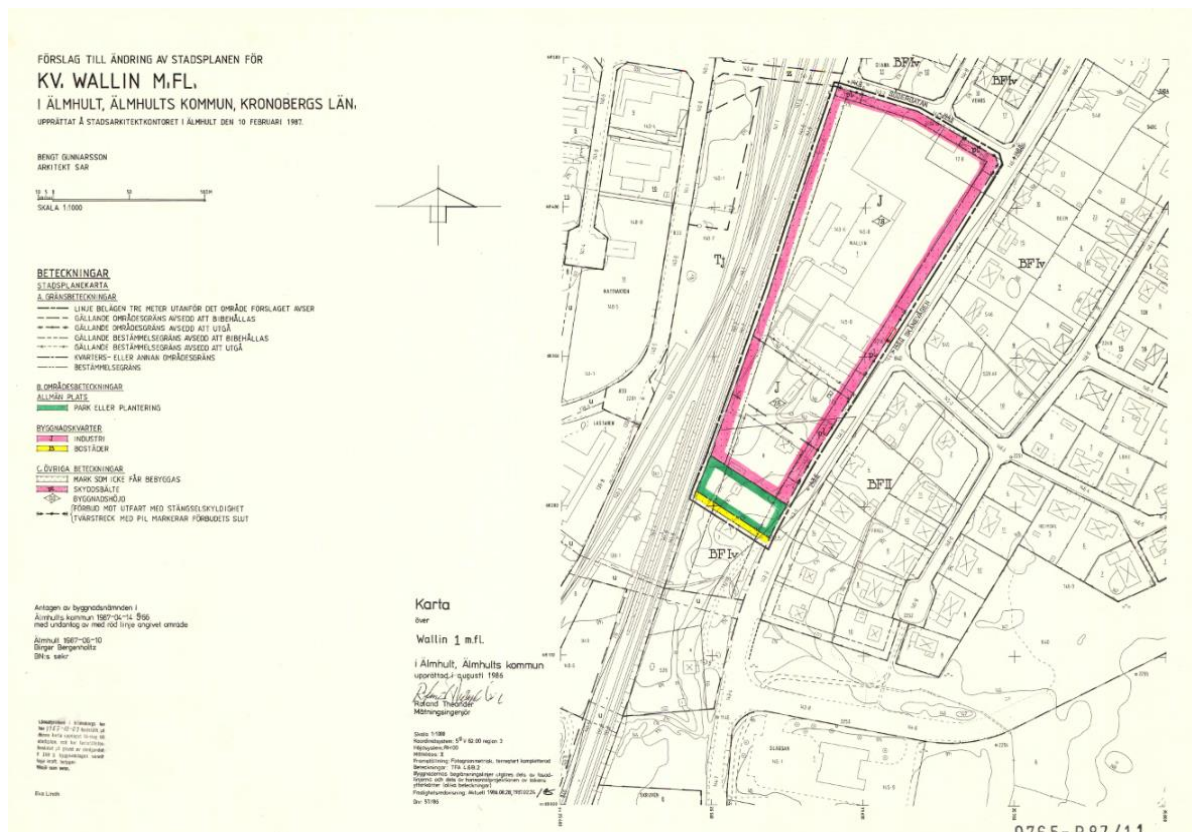
Den röda ringen visar det aktuella planområdet.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet

- Detaljplan för P87/11. Nu gällande detaljplan medger användningen industri och en byggnadshöjd på 7,8 meter.

2018-09-14



Gällande detaljplan för Wallin 1.

Utanför planområdet

- Detaljplan 94/2
- Detaljplan 96/7
- Detaljplan ÄLS-589
- Detaljplan ÄLS-186
- Detaljplan STG-526

Genomförandetid

Detaljplanerna har ingen genomförandetid kvar. Genomförandetid innebär att kommunen i princip inte får ändra detaljplanen under den tiden (5-15 år).

Plandata

Området ligger i den södra delen av Älmhult längs med Södra Stambanan och Skånevägen. Området omfattar cirka 18 000 kvm. Fastigheten är privatägd

Genomförandetid

Ingen genomförandetid.

Pågående markanvändning

Området används idag för olika verksamheter såsom bilförsäljning, secondhand etc.

2018-09-14

Natur och topografi

Området är till största delen utbyggt. Området sluttar ner från öster till väster.

Geotekniska

Någon geoteknisk undersökning för området finns inte, men området är bebyggt sedan lång tid.

Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd

Södra Stambanan är riksintresse för kommunikationer.

Hälsa och säkerhet**Buller**

Området är bullerutsatt från järnvägen.

Farligt gods

På Södra Stambanan transporteras farligt gods.

Markföroreningar

Området finns inte utpekad i länsstyrelsens inventering.

Kultur och rekreation**Stadsbild**

Området är utbyggt och syftet med planändringen är i första hand att vidga användningen.

Offentlig och kommersiell service

I södra delen av Älmhult finns en del verksamheter, butiker och service som vänder sig till såväl företagare som privata kunder.

Gator och trafik

Skånevägen är en huvudväg med långslöpande gång- och cykelväg.

Teknisk försörjning och ledningar

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

2018-09-14

Planförslaget

Syftet med detaljplanen

Fastigheten Wallin 1 är idag planlagd som industri. Syftet med detaljplanen är ändra användningen så att den överensstämmer med befintliga verksamheter men också så att fastigheten går att utveckla. Föreslagen användning är handel, kontor, centrum (handel, service och samlingslokaler, men ej tillfällig vistelse) och verksamheter som inte är störande. I första hand handlar det inte om att bygga nytt utan att bygga om. Inom 30 meter från järnvägen får inga byggnader uppföras (till skillnad från idag).

Föreslagen markanvändning

Användning av kvartersmark

H = innebär handel med varor och tjänster.

C = innebär handel, service, samlingslokaler och andra centralt belägna verksamheter.

Tillfällig vistelse såsom hotell och vandrarhem ingår *inte* användningen.

K = innebär kontor och tjänsteverksamhet. Hotell eller tillfälligt boende ingår *inte*.

Z = innebär verksamheter i form av service, lättare verkstadsindustri och tillverkning som inte är störande för omgivningen. Försäljning av drivmedel eller annan hantering av drivmedel ingår *inte*. Verksamheter som är störande för omgivningen kan *inte* lokaliseras inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Utformning av kvartersmark

Utnyttjandegrad

Planen har ingen maximal utnyttjandegrad. Vid bygglov ska hänsyn tas så att parkering och uppställning kan hanteras inom fastigheten.

Begränsningar i markens utnyttjade

Prickmark = marken får inte förses med byggnader (däremot parkeringsplatser).

Höjd på byggnader

Högsta byggnadshöjd är 8 meter.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata och minst 4 meter från fastighetsgräns.

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas längs med delar av Skånevägen – så kallat utfartsförbud. Längs med järnvägen ska det finnas stängsel.

Parkeringsförbud

Området längs med järnvägen får inte användas för stadigvarande parkering.

2018-09-14

Administrativa bestämmelser

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Fastigheten är ansluten till kommunalt dagvatten. Dagvatten bör fördröjas och infiltreras om förutsättningar finns. Vid kraftiga regn kan den yta som ej får förses med byggnader och som ligger lite lägre fungera som tillfälligt område för regnvatten. Dagvatten som är förorenat eller som kan påverka eller skada kommunens dagvattenanläggning eller dagvattenhantering får inte släppas på.

Avfallshantering

Avfall ska tas om hand inom fastigheten.

El

El finns utbyggt i området.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

Elektroniska kommunikationer

Fiber finns utbyggt i området.

2018-09-14

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Ställningstagande

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

Platsen

Fastigheten ligger i ett område med såväl bostäder som industri och järnväg.

Konsekvenser för natur och vattenområden

Riksintressen för kommunikationer

Området ligger i direkt anslutning till Södra Stambanan som är riksintresse för kommunikationer. Planeringen får inte avsevärt försvåra nyttjandet av Södra Stambanan. Området är redan idag bebyggt och den ändrade användningen för området till mindre känslig och medelkänslig markanvändningen bedöms inte (avsevärt) försvåra nyttjandet av stambanan. 30 meter längs med Södra Stambanan får inte förses med byggnader (till skillnad från gällande detaljplan som medger byggrätt ända till fastighetsgräns mot Södra Stambanan).

Stads- och landskapsbild

Karaktären på området bedöms inte förändras nämnvärt eftersom i första hand handlar om vidga markanvändningen.

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 överskrider 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.

2018-09-14

I Älmhults tätort finns miljökvalitetsnormer för sjön Möckeln, för Älmhultsåsen och för Drivån. De två vattenförekomster som berörs är grundvattenförekomsten Älmhultsåsen och ytvattenförekomsten Drivån. Planområdet ligger på Älmhultsåsen och ligger inom avrinningsområdet för Drivån.

Status och miljöproblem för sjön Drivån		
	Status idag	Kvalitetskrav
Ekologisk	Måttlig	God 2027
Kemisk	Uppnår ej god	Uppnår ej god
Kemisk (exklusive utan överallt överskridande ämnen)	God	God

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

Beskrivning

Kommunen är huvudman för vatten och avlopp inklusive dagvatten. Dagvattnet bör fördröjas och om möjligt infiltreras inom fastigheten. Från de ytor som kan ge upphov till föroreningar i form av olja och liknande ska dagvattnet föregås av reningsanläggning, till exempel oljeavskiljning, innan det infiltreras eller ansluts till kommunens dagvattensystem. Det kan handla om parkeringsytor och uppställning. Kommunen har det övergripande ansvaret för dagvattenhanteringen i Älmhults tätort och kan vidta ytterligare åtgärder om det skulle behövas. Enligt kommunen policy för fordonstvättar är det oacceptabelt att, för egna privatfordon eller för fordon som används i yrkesmässig verksamhet, tvätta med rengöringsmedel eller avfettningsmedel på gata, asfalterad parkeringsyta eller liknande hårdgjord yta, så att avrinning kan ske till dagvattenbrunn, dike, annat ytvatten eller förorena vattentäkt. Beroende på typ av fordon och verksamhet kan det vara acceptabelt ur miljösynpunkt att spola av lera, grus och damm utan att använda rengöringsmedel eller andra bilvårdsprodukter. Fordonet ska stå på mark utan avrinning till dagvattenbrunn, dike, vattendrag, sjö eller dylikt och det får heller inte finnas vattentäkter i närheten som kan påverkas. När det gäller platsen för tvätten är gräsbevuxen mark att föredra som underlag. Grusplan är också godtagbart. Detaljplanens syfte är att utvidga markanvändningen från industri till handel, kontor och verksamheter.

Bedömning

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp inklusive dagvatten. Syftet är att ändra användningen från industri till handel, kontor och icke störande verksamheten vilket bedöms som en förbättring jämfört med befintlig markanvändning, industri. Enligt vattentjänstlagen får inte en allmän VA-anläggning användas så att det uppstår olägenhet för huvudmannen eller annan. Det innebär att kommunen i egenskap av såväl VA-huvudman som tillsyns- och tillståndsmyndighet (miljönämnden) kan ställa krav på olika åtgärder när det

2018-09-14

gäller spill- OCH dagvattnet. Mot bakgrund av detta bedömer kommunen att planförslaget inte motverkar uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Älmhultsåsen eller ytvattenförekomsten Drivån.

Hälsa och säkerhet

Buller

Området är bullerutsatt. Detaljplanen medger inte boende varför inomhusvärden ska hanteras i bygglovet. Området är redan bebyggt och hyser idag olika verksamheter såsom försäljning, bilförsäljning med mera, varför planens genomförande bedöms medföra en mindre ökning av trafiken.

Farligt gods

Planområdet ligger i direkt anslutning till Södra Stambanan som är primärled för farligt gods. Detaljplanen har utformats så att inom 30 meter från järnvägen får ingen bebyggelse uppföras. Däremot kan ytan användas för markparkering. Detaljplanen medger det som i riskutredningen (*sidan 5* i den icke-tekniska sammanfattningen) anges som mindre känslig och medelkänslig markanvändning, *handel, centrum, kontor och verksamheter*, (mer än 30 meter från järnvägen). Markanvändningen utgår från riskutredningen för Älmhult, Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, Sweco 2018-06-19.

Rekommenderad markanvändning intill transportleder med farligt gods i Älmhult.

Ej känslig bebyggelse	Mindre känslig bebyggelse	Medelkänslig bebyggelse	Blandad bebyggelse*	Känslig bebyggelse**
Fåtal personer Tillfällig vistelse	Fåtal personer Vakna	Flertal personer som är vakna Byggnader i max två våningsplan	Högre persontätthet Sovande Individer som kan utrymma själva Byggnader i max fyra våningsplan	Hög persontätthet Särskilt känsliga individer Sovande utan god lokalkännedom Byggnader i mer än fyra våningsplan
-Parkering (ytparkering) -Trafik -Odling -Fritidsområde (t.ex. motionspår) -Tekniska anläggningar -Drivmedels-försäljning (obemannad)	-Verksamheter (service, lättare verkstadsindustri, tillverkning med försäljning, handel med skrymmande varor) -Lager -Tekniska anläggningar -Parkering (övrig)	-Handel (övrig handel) -Kontor (dock ej hotell) -Lager (även med betydande handel) -Idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats) -Besöksanläggningar (verksamheter för kultur, religions-utövning, m.m. som riktar sig till besökare) -Centrum -Industri (övrig industri)	-Bostäder -Hotell -Medelkänslig bebyggelse men i fler än två plan	-Bostäder och hotell i fler än fyra plan -Vård -Skola -Idrotts- och sportanläggningar (med betydande åskådarplats) -Större samlingslokaler
Södra stambanan				
Inget skyddsavstånd	30 meter	30 meter	30 meter	50 meter
Väg 23				
Inget skyddsavstånd	20 meter	30 meter	40 meter	75 meter
Väg 120				
Inget skyddsavstånd	10 meter	20 meter	25 meter	40 meter

*Vanlig centrumbebyggelse i Älmhult. Förutsätter åtgärder, se nästa sida, betraktas annars som känslig bebyggelse.

**Vissa riskreducerande åtgärder bör genomföras inom 100 meter, se nästa sida.

Utdrag ur Riskutredningen, Sweco, 2018.

2018-09-14

Markföroreningar

Området finns inte utpekad som ett identifierat riskområde för markföroreningar. Skulle misstänkta markföroreningar påträffas ska arbetsföretagen omedelbart avbrytas och kontakt ska tas med kommunens miljöfunktion.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen syftar till att förädla marken som idag är planlagd som industrimark. Idag finns behov av andra verksamheter än ren industri.

Sociala konsekvenser

Området ligger i direkt anslutning till gång- och cykelvägar samt till gång- och cykeltunnel under Södra Stambanan.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten kan utvecklas med fler verksamheter.

Överväganden och motstående intressen

Området ligger nära järnvägen varför ett område som inte får bebyggas (30 meter) har införts på plankartan. Industri är inte aktuellt inom området med tanke på närhet till bostäder.

2018-09-14

Beskrivning av genomförandet

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansöker om bygglov för att genomföra de förändringar som är möjliga till följd av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark ingår i detaljplanen.

Avtal bl.a. exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att träffas mellan kommun och fastighetsägare.

Fastighetsfrågor

Det finns tre servitut som belastar Wallin 1. Dels ett avtalsservitut (transformatorkiosk), dels två officialservitut (väg och röjningsrätt). Ledningsrätt eller servitut ansvarar ledningsägaren att inrätta.

Fastighetsindelning

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelningsbestämmelser.

Nedan redovisas alla fastigheter som ingår i fastighetsförteckningen (inom och utanför planområdet). Redovisningen syftar till att klargöra de frågor som är relaterade till att kunna genomföra detaljplanen, det vill säga att exploatera området.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<i>Inom planområdet</i>			
Fastighet Wallin 1	Inga	Inga	Inga
<i>Utanför planområdet</i>			
Enligt fastighetsförteckning.	Inga	Inga	Inga

Ekonomiska frågor

Planeekonomi, inlösen och ersättning m.m.

Detaljplanen bekostas av exploatören och regleras i ett planavtal. Ingen planavgift uttages i samband med bygglovet. Eventuell flytt av allmänna elledningar bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

2018-09-14

Tekniska frågor

Tekniska utredningar, dokumentation och kontroll m.m.

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

Miljö- och byggnämnden
27 augusti 2018

Henrik Johansson
Stadsarkitekt

***Antagen av Miljö- och byggnämnden 2018-09-24, § 75
LAGA KRAFT 2018-10-25.***

Behovsbedömning

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

Behovsbedömning	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
Detaljplan Wallin 1						
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård	X					
Rörligt friluftsliv	X					
Kulturmiljövård	X					
Kommunikationer			X			Mindre till medelkänslig markanvändning medges.
Naturvårdsintressen						
Naturresevat	X					
Natura 2000	X					
Biotopskydd	X					
Natur						
Kronobergs natur	X					
Ängs- och hagmarksinv.	X					
Våtmarksinventering	X					
Sumpskogsinventering	X					
Nyckelbiotopsinventering	X					
Växt- och djurliv	X					
Strandskydd	X					
Påverkan på vatten						
Grundvatten			X			Ändras från industri till handel, kontor och verksamheter.
Ytvatten			X			Se ovan
Dricksvattentäkt			X			Se ovan

2018-09-14

Dagvatten			X			Se ovan
Kulturmiljö samt stads- och landskapsbild						
Fornminnen	X					
Kulturmiljöprogram	X					
Kulturhistorisk miljö	X					
Landskapsbild	X					
Stads- och bebyggelsebild			X			Utnyttja befintliga byggnader.
Hushållning						
Befintlig infrastruktur		X				
Mark och vatten		X				
Hälsa						
Buller			X			Främst trafik.
Föroreningar luft, mark, vatten		X				
Lukt		X				
Radon		X				
Strålning	X					
Kraftledning	X					
Säkerhet						
Trafik			X			
Explosion			X			
Översvämning		X				
Ras och skred	X					
Trygghet			X			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer luft		X				
Miljö kvalitetsnormer vatten			X			Redan exploaterat.
Miljömål						
Hållbar utveckling			X			Förädla befintlig mark.
Förorenad mark			X			
Avfall över tid			X			
Avfall under byggtiden		X				
Övrigt						



2018-09-14

Mellankommunala frågor	X					
Samlad bedömning						
Planen ger inte upphov till några större miljökonsekvenser. Det handlar snarare om att ändra detaljplanen från industri till handel, kontor och verksamheter som inte ska vara störande för omgivningen. Det är främst viss ökad mängd trafik som kan bli den största förändringen.						
Kommunens bedömning						
Planen förväntas inte få en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas.						