

Miljö- och byggförvaltningen

Henrik Johansson

0476-551 84

henrik.johansson@almhult.se

Detaljplan för
KVARNEN 10
(mellan Hantverksgatan och Eriksgatan)
i Älmhult, Älmhults kommun

Planbeskrivning



2017-08-15

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

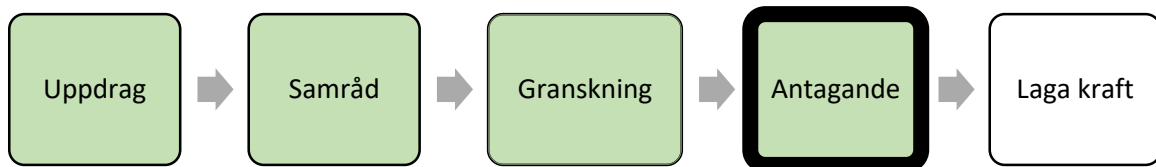
Syftet med detaljplanen är att ändra våningshöjden så att fastigheten kan bebyggas med tre våningar. Utöver det görs vissa mindre justeringar. Däremot kvarstår huvudändamålet bostäder i detaljplan. Älmhults kommun har en stor befolkningstillväxt och behovet av nya bostäder är likaledes stort. För att kunna nyttja den aktuella tomten på ett mer effektivt sätt görs en planändring.

Uppdrag

Miljö- och byggnämnden gav den 2017-02-13 § 23 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Kvarnen 10, centrala Älmhult, Älmhults kommun.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



Planhandlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

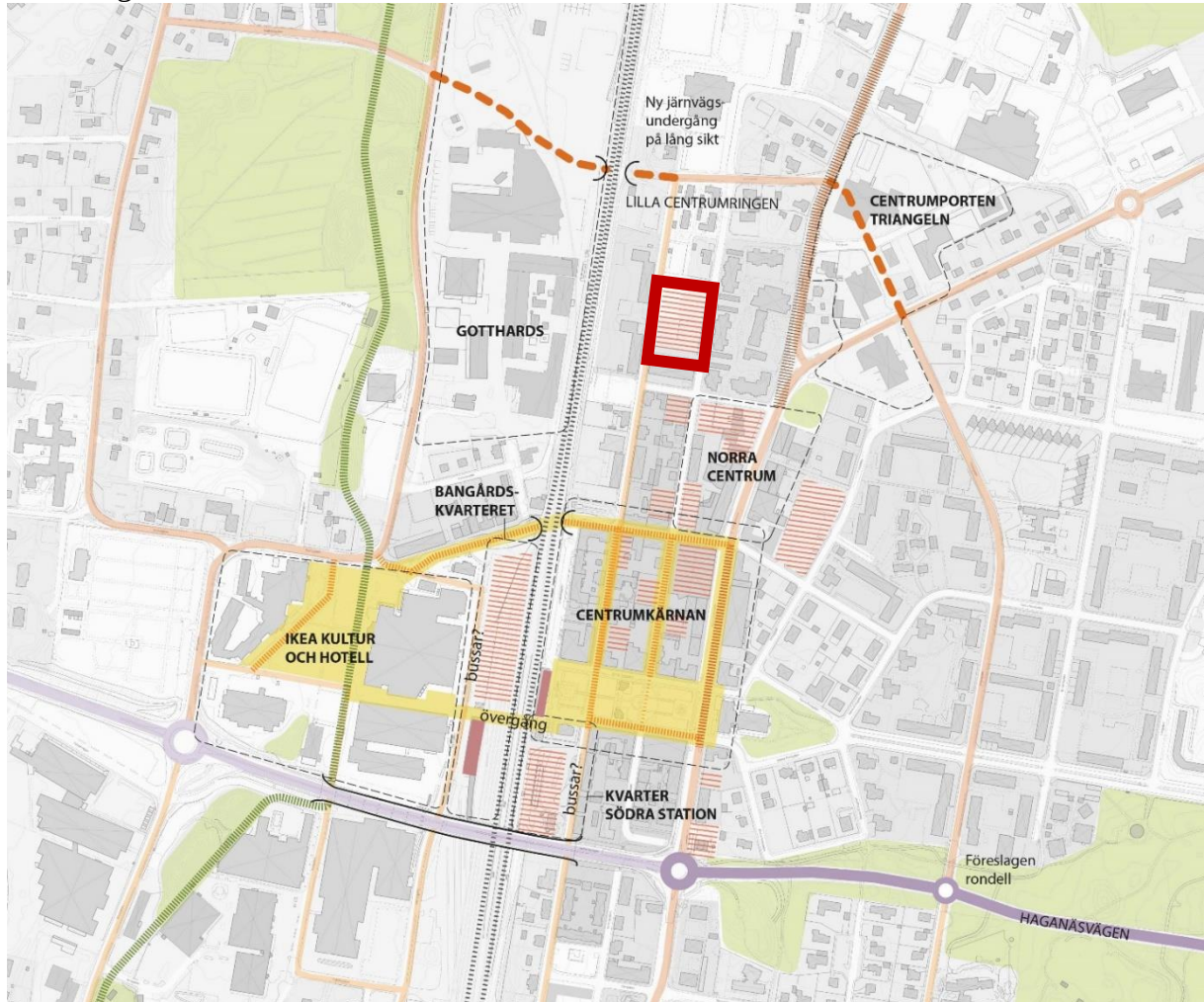
- Bullerutredning
- Riskutredning

2017-08-15

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Det aktuella området, Kvarnen 10, finns redovisat i översiktsplanen från 2016 som möjligt förtätningsområde.



Utsnitt från översiktsplanen. Det rödmarkerade området utgörs av fastigheten Kvarnen 10.

Andra planer och program

Gällande detaljplaner

Inom planområdet

- Dpl P02/15, lagakraftvunnen 2002-10-31.

Genomförandetid

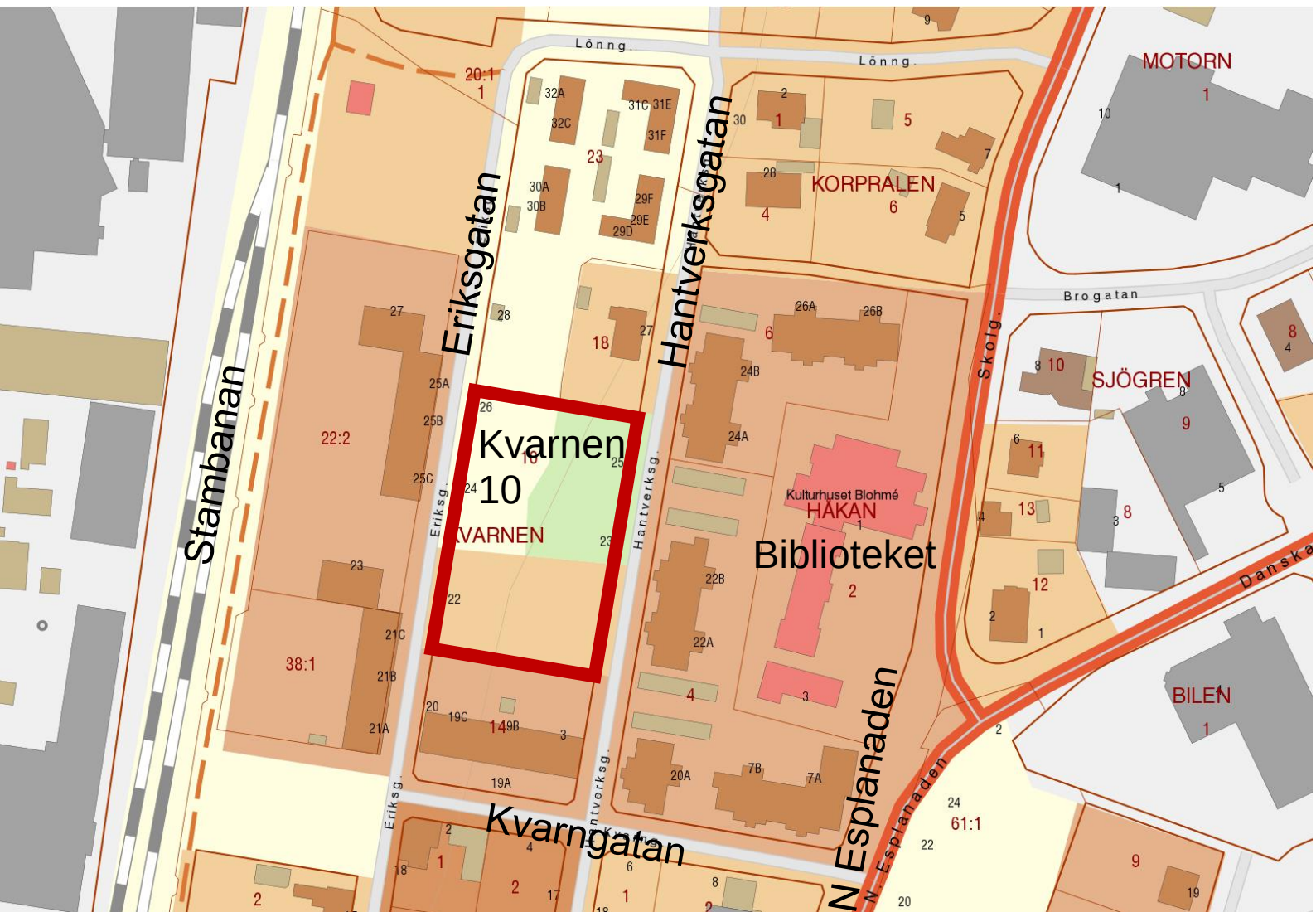
Detaljplanen har fortfarande genomförande tid, till 2017-10-31. Den berörda fastighetsägaren har initierat planändringen, varför 4 kap 39 § PBL inte är tillämpligt – det vill säga att

2017-08-15

detaljplanen inte får ändras mot fastighetsägaren vilja. Huvudsyftet med genomförandetiden är att säkra byggrätten för fastighetsägaren.

Plandata

Planområdet ligger direkt norr om Älmhults centrum längs med Hantverksgatan och Eriksgatan. Fastigheten omfattar drygt 4000 kvm. Fastigheten ägs av Älmhultsbostäder.



Pågående markanvändning

Idag är fastigheten planlagd för bostadsändamål i två våningar men inte exploaterad.

Geotekniska förhållanden

I samband med provtagning på två punkter inom fastigheten kunde konstateras följande: I punkt 1 återfinns stenig, blockig sandmorän ned till 1 meter under befintlig markyta. I punkt 2

2017-08-15

återfinns fyllning av sandmorän ned till 0,4 meter under befintlig markyta. Under fyllningen finns sandig torv ner till 2 meter under befintlig markyta.

Hydrogeologiska förhållanden

I samband med skruvprovtagningen kunde ingen fri vattenyta observeras. Grundvattenytan ligger djupare än 1 meter under befintlig marknivå, i punkt 2 ligger den djupare än 2 meter under befintlig marknivå.

Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd

Södra Stambanan är riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

Buller

Området är påverkat av trafikbuller från Södra Stambanan och en bullerutredning är utförd. Stena Aluminium ligger på den västra sidan av Stambanan. Verksamheten har ett tillstånd som säger att verksamheten inte får ge upphov till högra ekvivalent ljudnivå utomhus än angivna värden. Det finns bostadsbebyggelse närmare verksamheten än vad det nu aktuella planområdet ligger.

Farligt gods

Södra Stambanan är farligt gods-led.

Markföroreningar

Tidigare markanvändning ger inte anledning att misstänka att marken skulle vara förorenad. Området finns inte redovisat i länsstyrelsens lista över misstänkta förorenade områden. Det finns viss utfyllnad på området bestående av bland grus, sten och tegel.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i centrala Älmhult med blandad bebyggelse i form av bostäder, handel, verksamheter och service. Den rådande skalan i Älmhults centrum är två till fyra våningar.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger nära offentlig och kommersiell service och det aktuella området lämpar sig väl för seniora människor som behöver såväl tillgängliga bostäder som närhet till service.

Gator och trafik

Gatunätet är utbyggt och omges av lokalgator med rätt liten trafikmängd utifrån trafikprognos med måläret 2040. Det handlar om mellan 400 och 500 fordon per dygn på Eriksgatan och Hantverksgatan.

2017-08-15

Teknisk försörjning och ledningar

Teknisk infrastruktur är utbyggd i området när det gäller el, tele, fiber, vatten och avlopp.

2017-08-15

Planförslaget



Skiss på hur den nya bebyggelsen kan komma att se ut.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att ändra våningshöjden så att fastigheten kan bebyggas med tre våningar (11 meter). Utöver det görs vissa mindre justeringar. Däremot kvarstår huvudändamålet bostäder i detaljplan. Älmhults kommun har en stor befolkningstillväxt och behovet av nya bostäder är likaledes stort. För att kunna nyttja den aktuella tomten på ett mer effektivt sätt görs en planändring.

Föreslagen markanvändning

Användning av kvartersmark

Kvarnen 10 kommer även fortsättningsvis vara planlagt för bostadsändamål. I användningen bostäder ingår även bostadskomplement såsom garage, miljöhus, samlingslokal och annan service för området.

Egenskapsbestämmelser

Utformning av kvartersmark

Utnyttjandegrad

40 procent av fastighetsarean får bebyggas.

Begränsningar i markens utnyttjade

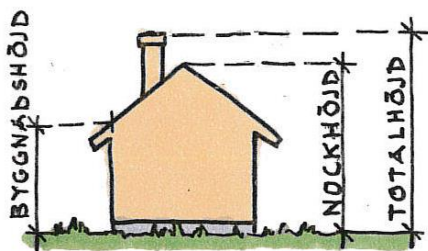
Mot angränsande fastigheter i norr och söder finns ett fyra meter brett område som inte får bebyggas så kallad prickmark. Däremot finns inga begränsningar när det gäller närhet till

2017-08-15

gatumark, med anledning av att byggnader i gatuliv är att föredra. Däremot bör till exempel dörrblad kunna öppnas på egen mark för att inte hindra tillgängligheten på trottoarerna.

Höjd på byggnader

Byggnadshöjden föreslås till 11 meter vilket medger tre våningar. Teknikutrymmen, förråd etcetera kan inrymmas på "vinden" ovanför dessa tre våningar.



Vind

Vind får inredas.

Källare

Källare får inte byggas med anledning av möjlighet att kunna omhänderta och ansluta dagvattnet till kommunens övergripande VA-nät.

Utförande/byggnadsteknik

Gällande riktvärden vad det gäller trafikbuller ska vara vägledande vid planering och i bygglovsskedet.

Skydd mot störningar

Gällande riktvärden för trafikbuller ska tillämpas för ny bebyggelse och den förordning som gäller är Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). I detaljplanen tillämpas de förordningsförändringar som sker från och med den 1 juli 2107. Den stora ändringen är att den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA inte får överskridas vid fasad utomhus (mot tidigare 55 dBA). Uteplats ska ordnas där bullernivån inte överskrider ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. Ett fyra meter högt plank ska uppföras mellan bostadshusen längs med Eriksgatan.

Fasadmaterial ska utföras i obrännbart material alt lägst brandteknisk klass EI 30.

Brandklassade fönster är inte nödvändigt. Friskluftsintag riktas upp mot tak eller bort från Södra Stambanan alternativt att friskluftsintagen utförs med manuell avstängning av ventil från respektive bostadslägenhet.

Administrativa bestämmelser

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

2017-08-15

Bebyggelse

Syftet är att möjliggöra ungefär 48 lägenheter i tre våningar.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

I området finns befintliga trottoarer längs med såväl Eriksgatan som Hantverksgatan. Det finns inga cykelvägar i direkt anslutning, däremot finns cykelvägar längs med Norra Esplanaden och Köpmansgatan på ett stenkasts avstånd.

Kollektivtrafik

Avståndet till Älmhults järnvägsstation och busstation är cirka 500 meter. Lokalbussen i Älmhults centralort trafikerar Norra Esplanaden.

Biltrafik

Bilar framförs på lokalgatorna.

Parkering

Parkeringen löses i första hand inom den egna fastigheten, samutnyttjande med angränsande fastigheter eller genom parkeringsköp.

Grönstruktur

Området är fattigt på grönområden, varför det är viktigt att tillskapa en tilltalande gårdsmiljö för utevistelse, lek och möten samt även bullerskyddade utemiljöer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (inklusive dagvatten) och ansluts till detta. 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).

Avfallshantering

Avfallshantering ska och kan lösas inom den egna fastigheten med såväl hushållssopor som fraktioner för förpackningar och tidningar. Detta hanteras i bygglovet.

El

Området ansluts till elnätet och E.on har områdeskoncession i Älmhults centralort.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

2017-08-15

Elektroniska kommunikationer

Fiber finns utbyggt i Älmhult och planområdet kan ansluta till nätet.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten innan det ansluter kommunens nät.

Fördröjningsmagasinet bör dimensioneras efter förutsättningarna i kommunens befintliga dagvattensystem. Avrinningen bör maximalt vara 5 l/s ha hårdgjord yta.

Geoteknik

Källare får inte byggas. Organiskt material och utfyllnadsmaterial tas bort där byggnaderna ska stå. Uppfyllnad sker med sprängsten eller grovkorniga moränmassor/grus.

2017-08-15

Konsekvenser

Behovsbedömning

Graden av miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska nödvändiga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras.

Ställningstagande

Utifrån föreliggande planbeskrivning och bifogad behovsbedömning anses planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Således kommer inte någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) att upprättas. En särskild behovsbedömning har upprättats.

Konsekvenser för natur och vattenområden

Riksintressen och skyddade områden

Inga skyddade områden för natur- och vattenområden berörs.

Stads- och landskapsbild

Området utgörs av bebyggelse i två till fyra våningar och den föreslagna bebyggelsen följer bebyggelsestrukturen.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids inte i Älmhults kommun. Planen anses inte medföra så stora mängder ökad trafik att detta påverkas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

De miljökvalitetsnormer som finns för yt- och grundvatten ska beaktas vid planering av ny bebyggelse. Kommunen är huvudman för vatten och avlopp inklusive dagvatten. Föroreningshalterna från lokalgatorna, parkeringsplatser och kvartersmarken är generellt låga och behovet av rening är lågt. Dagvattnet kommer att fördröjas genom underjordiskt magasin innan det når kommunens övergripande dagvattennät och i slutändan sjön Möckeln. Kommunen bedömer mot bakgrund av det att miljökvalitetsnormerna för vatten inte motverkas och att det inte negativt påverkar dricksvattentäkten.

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

2017-08-15

bilvårdsprodukter. Fordonet ska stå på mark utan avrinning till dagvattenbrunn, dike, vattendrag, sjö eller dylikt och det får heller inte finnas vattentäkt i närheten som kan påverkas. När det gäller platsen för tvätten är gräsbevuxen mark att föredra som underlag. Grusplan är också godtagbart. För privatfordon kan det vara acceptabelt att tvätta vid enstaka tillfällen med bilschampo eller liknande, dock inte avfettningsmedel, på mark enligt föregående stycke. Enstaka tillfällen innebär ca 4 gånger per år per fastighet.

Status och miljöproblem för sjön Möckeln	
Ekologisk status	Måttlig
Kemisk status	Uppnår ej god
Kemisk status (exkl kvicksilver)	God
Försurning	God status
Övergödning	Nej
Miljögifter	Ja
Miljögifter (exkl kvicksilver)	Nej



Kulturhistorisk värdefull miljö

Området omfattas inte av riksintresset för kulturmiljövården men bygger vidare på den struktur som kännetecknar riksintresset för stationssamhället Älmhult. Den ny föreslagna bebyggelsen bygger vidare på byggnader i liv med gatan för att delvis bygga vidare på kvartersstrukturen med till exempel entréer mot gatan.

Hälsa och säkerhet

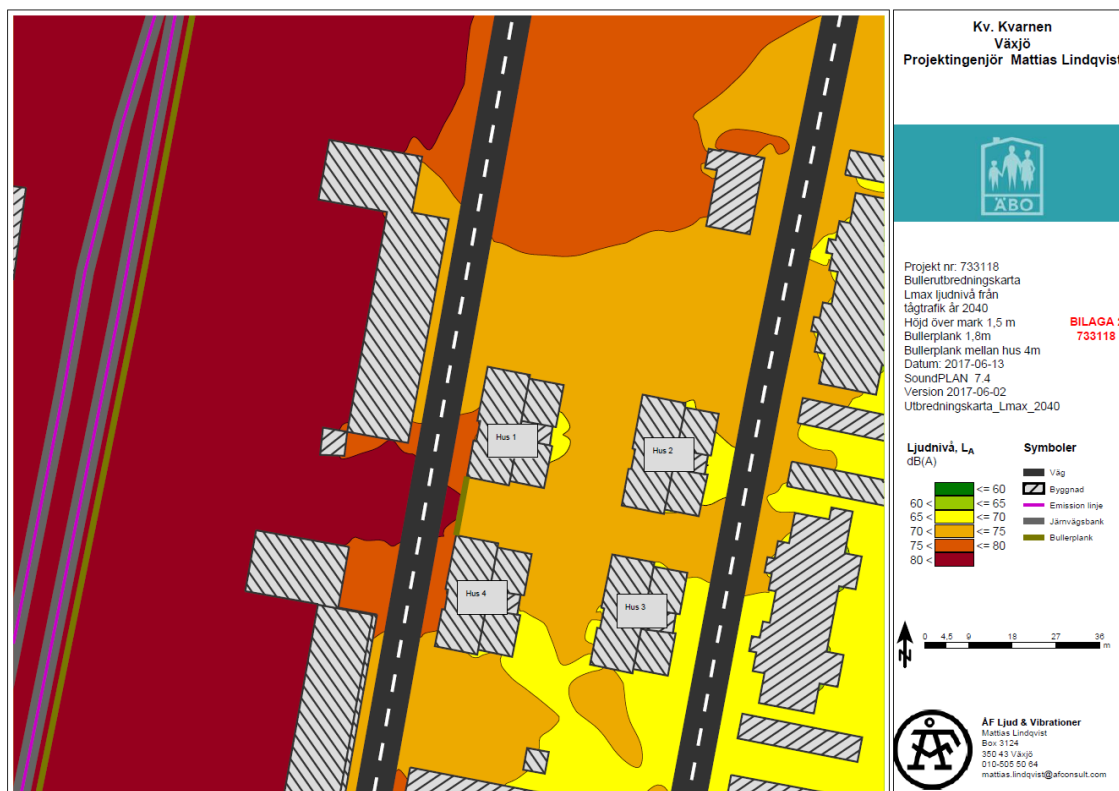
Buller

En bullerutredning är utförd, daterad 2017-06-13. Prognosåret är 2040 och uppgifterna kommer från Trafikverket. Beräkningarna har utförts på en höjd av 1,5 meter och bygger på utkast till situationsplan samt kartmaterial från Metria. Naturvårdsverkets rapport 4935, Buller från spårburen trafik – Nordisk beräkningsmodell. Programmet som använts för ändamålet är Sound Plan version 4.7 som tillämpar den nämnda beräkningsmetoden. Bullerutredningen visar på att ekvivalent ljudnivå på 60 dBA innehålls vid samtliga fasader. Krav på uteplats med dygnsekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA uppfylls genom gemensamt uteplats i form av takterrass på hus längst åt öster (hus 2 och 3). Boverkets byggregler (BBR) ska innehållas för inomhusvärdena beträffande buller. Ett plank mellan huskropparna längs med Eriksgatan ska uppföras för att förbättra ljudnivån på gården (mellan 50 och 55 dBA).

2017-08-15

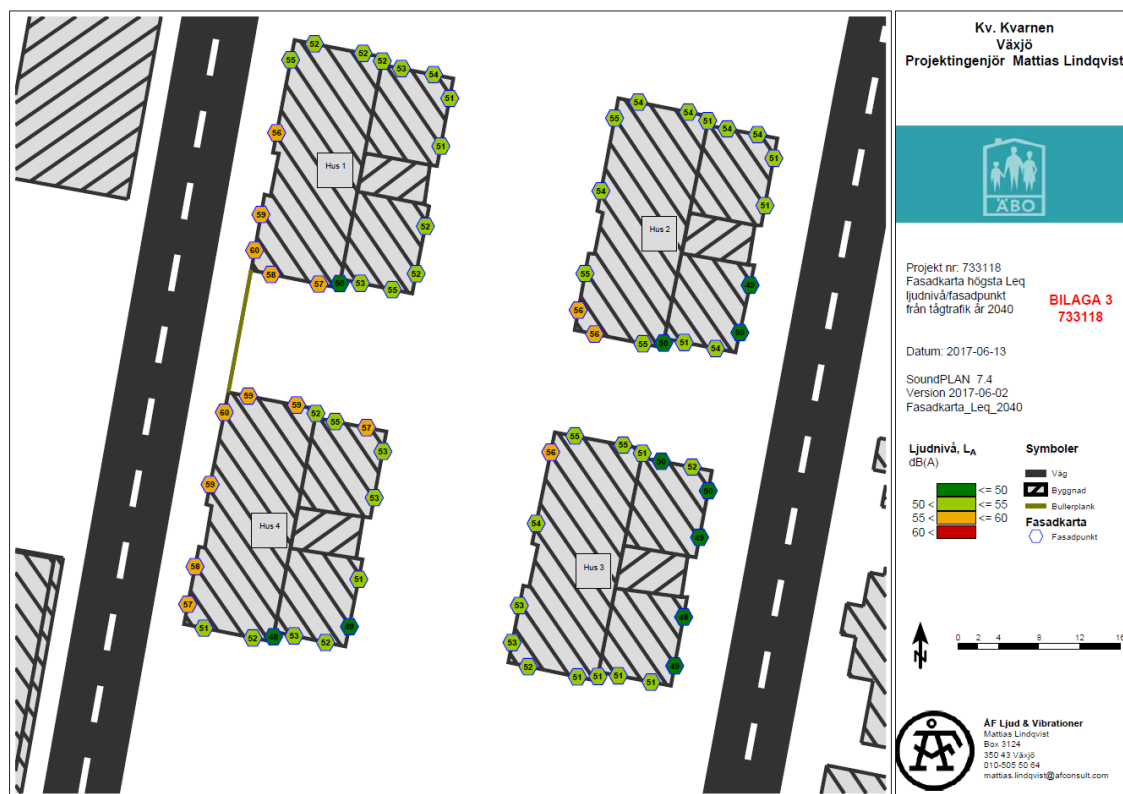


Utdrag ur trafikbullerutredning, Kv Kvarnen, ÅF 20170613. Kartan visar på ekvivalent ljudnivå.



Utdrag ur trafikbullerutredningen, Kv Kvarnen, ÅF 20170613. Kartan visar maximal ljudnivå.

2017-08-15



Utdrag ur trafikbullerutredningen, Kv Kvarnen, ÅF 20170613. Kartan visar på högsta ljudnivå per fasadpunkt.



Utdrag ur trafikbullerutredningen, Kv Kvarnen, ÅF 20170613. Kartan visar på ekvivalent ljudnivå på uteplatserna.

2017-08-15



Utdrag ur trafikbullerutredningen, Kv Kvarnen, ÅF 20170613. Maximal ljudnivå på uteplatser.

Farligt gods

Södra Stambanan är led för farligt gods. I närheten av led med farligt gods ska riskbilden beaktas. En riskutredning är utförd av ÅF (Projekt-ID 741001). Utredningen fastslår att riskbilden bedöms som god, det vill säga att risken är acceptabel. Det grundar sig på att avståndet är väl tilltaget samt att befintliga flerbostadshus fungerar som en skyddande barriär. Även om riskbilden är god (acceptabel) ska åtgärder som är rimliga att genomföra också genomföras. I det här fallet handlar det om att fasadmateriäl ska utföras i obrännbart material alt lägst brandteknisk klass EI 30. Brandklassade fönster är inte nödvändigt. Friskluftsintag riktas upp mot tak eller bort från Södra Stambanan alternativt att friskluftsintagen utförs med manuell avstängning av ventil från respektive bostadslägenhet.

Ekonomiska konsekvenser och fastighetskonsekvenser

Ger möjlighet att nyttja befintliga byggrätt på ett mer ändamålsenligt sätt.

Sociala konsekvenser

Området ligger bra till för bostäder för seniorer med närhet till offentlig och kommersiell service.

2017-08-15

Beskrivning av genomförandet

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för framtagandet av detaljplanen. Fastigheten ägs av Älmhultsbostäder AB som avser att genomföra exploateringen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, såsom gator, torg, parker och naturområden. Däremot så ingår ingen allmän platsmark i den nu aktuella detaljplanen.

Avtal bl.a. exploateringsavtal

Det finns inget behov att teckna markanvisningsavtal (exploateringsavtal).

Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelningsbestämmelser. Någon ny fastighetsindelning följer inte av detaljplanens genomförande.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<i>Inom planområdet</i>			
ÄLMHULT KVARNEN 10	VA-anslutning, dv-anläggning, fjärrvärme, fiber, el	-	VA-anslutning, dv-anläggning, fjärrvärme, fiber, el
<i>Utanför planområdet</i>			
ÄLMHULT HÅKAN 4	-	-	-
ÄLMHULT HÅKAN 6	-	-	-
ÄLMHULT KVARNEN 14	-	-	-
ÄLMHULT KVARNEN 18	-	-	-
ÄLMHULT KVARNEN 23	-	-	-
ÄLMHULT ÄLMHULT 22:2	-	-	-
ÄLMHULT ÄLMHULT 38:1	-	-	-
ÄLMHULT ÄLMHULT 3:1	-	-	-

Ekonomiska frågor

Planekonomi, inlösen och ersättning m.m.

Detaljplanen bekostas av exploatören och regleras i ett planavtal. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglovet.

2017-08-15

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 bygglovsprocessen. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 m. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Medverkande

I framtagandet av detaljplanen har företrädare från miljö- och byggförvaltningen, tekniska förvaltningen och kommunledningsförvaltningen deltagit.

Miljö- och byggnämnden
16 juni 2017

Henrik Johansson
Stadsarkitekt

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2017-08-21, § 63

LAGA KRAFT 2017-09-22

2017-08-15

Behovsbedömning

Behovsbedömning	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård	X					
Rörligt friluftsliv	X					
Kulturmiljövård	X					
Naturvårdsintressen						
Naturresevat	X					
Natura 2000	X					
Biotopskydd	X					
Natur						
Kronobergs natur	X					
Ängs- och hagmarksinv.	X					
Våtmarksinventering	X					
Sumpskogsinventering	X					
Nyckelbiotopsinventering	X					
Växt- och djurliv	X					
Strandskydd	X					
Påverkan på vatten						
Grundvatten			X			
Ytvatten			X			
Dricksvattentäkt			X			
Dagvatten			X			Dagvatten ska fördröjas på fastigheten.
Kulturmiljö och landskapsbild						
Fornminnen	X					
Kulturmiljöprogram	X					
Kulturhistorisk miljö			X			

2017-08-15

Landskaps- och stadsbild			X			Innebär en förtätning i linje med befintlig bebyggelse.
Hälsa						
Buller				X		Buller från järnvägen
Föroreningar luft, mark, vatten		X				
Lukt		X				
Radon		X				
Strålning		X				
Kraftledningar		X				
Säkerhet						
Trafik			X			Liten trafikökning
Explosion			X			
Översvämning		X				
Ras och skred		X				
Trygghet			X			Ödetomt bebyggs med fler människor i rörelse.
Miljö						
Miljökvalitetsnormer		X				Motverkar inte
Miljömål	X					
Hållbar utveckling			X			Detaljplanen medgör centrala bostäder med närhet till kommunikationer, offentlig och kommersiell service.
Kommunens bedömning						
Planen förväntas inte få en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas.						