

Kommunledningsförvaltningen

Arpine Minasyan
0476-551 54
Arpine.minasyan@almhult.se

Detaljplan för
Blåsippan 1 m.fl. (tidigare Blåsippan
4m.fl.)
i Älmhult, Älmhults kommun

Planbeskrivning



2019-05-02

Innehåll

Inledning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planprocessen.....	5
Planhandlingar	6
Planförutsättningar.....	7
Översiktsplan	7
Gällande detaljplaner	8
Plandata.....	12
Pågående markanvändning	12
Natur och topografi	14
Geotekniska och hydrologiska förhållanden.....	14
Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd	14
Hälsa och säkerhet	15
Stads- och landskapsbild.....	16
Offentlig och kommersiell service.....	16
Gator och trafik.....	17
Teknisk försörjning och ledningar	17
Planförslaget	17
Syftet med detaljplanen.....	17
Föreslagen markanvändning	18
Stads och landskapsbild	20
Grönstruktur.....	26
Gator och trafik.....	29
Gång- och cykeltrafik	29
Parkering	33
Teknisk försörjning.....	33
Dagvattenhantering.....	35
Geotekniska frågor.....	36
Konsekvenser.....	37
Behovsbedömning.....	37
Konsekvenser för natur och vattenområden	37
Hälsa och säkerhet	38
Ekonomiska konsekvenser.....	42

2019-05-02

Sociala konsekvenser	42
Fastighetskonsekvenser	42
Överväganden och motstående intressen	43
Beskrivning av genomförandet	43
Organisatoriska frågor	43
Exploateringsavtal	43
Gatukostnadsersättning	43
Fastighetsfrågor	44
Ekonomiska frågor	46
Tekniska frågor	46
Medverkande	47
Behovsbedömning	48

2019-05-02

Detaljplan för
Blåsippan 1 m.fl.
i Älmhult, Älmhults kommun

Inledning



Orienteringskarta

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med att ändra detaljplanen är att skapa en mer ändamålsenlig och flexibel detaljplan som håller över tid. IKEA utvecklas ständigt och behovet av kontorsutrymme ökar, samtidigt som det behövs bra kopplingar mellan olika kontorsdelar inom Blåsippan 1 för att verksamheten ska kunna fungera effektivt. Detaljplanen ger en ökad exploatering som kan möjliggöra en ökning upp till 500 arbetsplatser och möjlighet att bygga parkeringshus. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra en anslutning till väg 120.

Förändringen av området innebär att IKEA ges möjligheter att fortsätta utveckla sin verksamhet i ett bra geografiskt läge utifrån verksamhetens behov. Det innebär närhet till

2019-05-02

andra verksamheter inom koncernen och allmänna kommunikationsmöjligheter, främst Södra Stambanan och stations läget.



IKEA of Sweden

Uppdrag

Miljö- och byggnämnden gav 2017-08-21 § 64 miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Blåsippan 4 m.fl. (den nya fastighetsbeteckningen är Blåsippan 1 efter sammanläggningen), Älmhult, Älmhults kommun.

Planprocessen

När kommunen fattade beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan och startade en planprocess, beslutade kommunen att detaljplanen ska handläggas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). Beslutet grundades på att förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget har varit ute på samråd under tiden 25 september till den 28 oktober 2018. Ett öppet hus hölls den 3 oktober 2018 i kommunhuset.

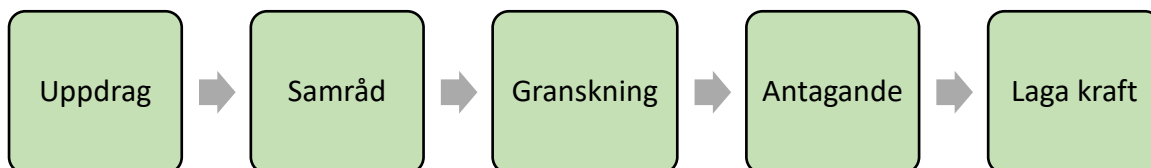
Efter samrådet övergick planen från standardförfarande till utökat förfarande. Grunden till detta är bland annat att planen kan vara av stor betydelse för allmänheten eftersom ökad exploatering möjliggör en ökning upp till 500 arbetsplatser och nära kollektivtrafik som är viktigt för regionens utveckling. Anslutning till väg 120 ändrar trafikfördelningen inom området, vilket bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Fortsättningsvis handläggs planförslaget med utökat planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen. Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

2019-05-02

Samrådskreten ändrades inte. Kommunen kungjorde förslaget vid granskning. Kungörelsen anslogs på kommunens anslagstavla och har förts in i ortstidning.

Efter samrådet har det reviderade planförslaget varit ute på granskning under tiden 20 mars till 30 april 2019. Synpunkter från granskningen har sammanställts och bemötts i ett granskningsutlåtande som bifogas planhandlingarna.



Planhandlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

- PM - Trafikutredning Blåsippan, Tyréns, 2019-02-21.
- Parkeringsutredning IKEA Älmhult, Ramboll, 2018-09-19.
- Kapacitetsbedömning cirkulationsplats väg 120, IKEA Älmhult, Ramboll, 2018-12-21
- Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult ”Riskutredning av transporter med farligt gods på väg och järnväg i Älmhults tätort, icke-teknisk sammanfattning”, SWECO ENVIROMENT AB, 2018-07-12.
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport) geoteknik, kv. Blåsippan 1, Älmhult Tyréns, 2018-11-14.
- PM – sammanfattning geotekniska förutsättningar kv. Blåsippan 1, Älmhult, Tyréns, 2019-01-08.
- Dagvattenutredning inför detaljplan Blåsippan 1 m.fl., 2019-02-11, Tyréns.
- Gestaltungsprinciper, IDDC/ IKEA of Sweden, Älmhult, 2019-01-29.
- ”Trafikbullenberäkning inför detaljplan för Blåsippan 1 m.fl. i Älmhult, Älmhults kommun”, ÅF-Infrastruktur AB, Ljud & Vibrationer, 2019-05-20

2019-05-02

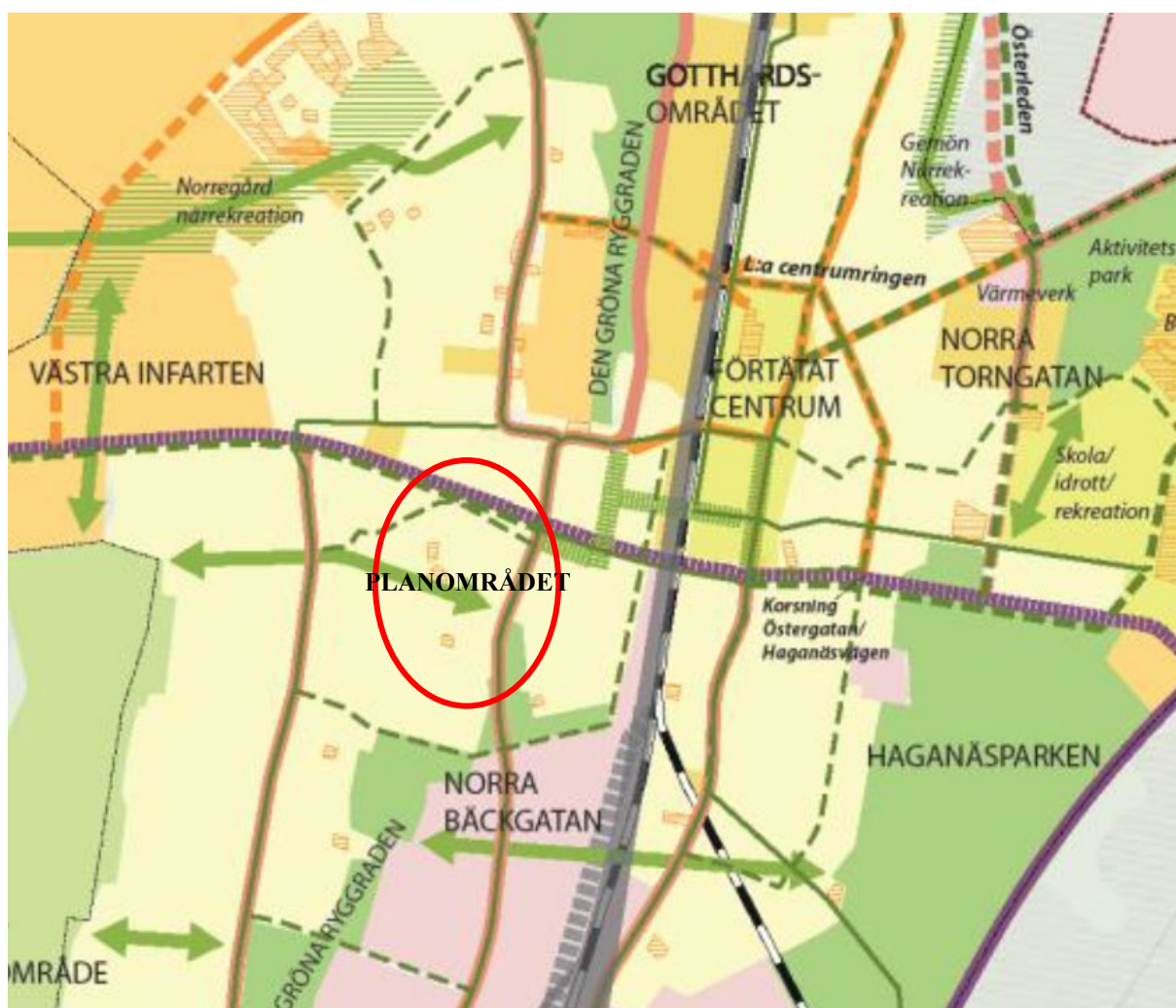
Planföresättningar

Översiktsplan

I översiktsplanen, anges markanvändningen inom planområdet som blandad bebyggelse med oförändrad användning inklusive mindre förtätning.

Blandad bebyggelse är bebyggelse där bostäder ingår eller kan ingå. Kontor, handel, skolor, vårdcentraler, idrottshallar, trafik- och parkeringsytor, parker och mindre fritidsanläggningar ingår också i markanvändningen blandad bebyggelse.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen då syftet är blandad bebyggelse som går att kombinera med bostäder.



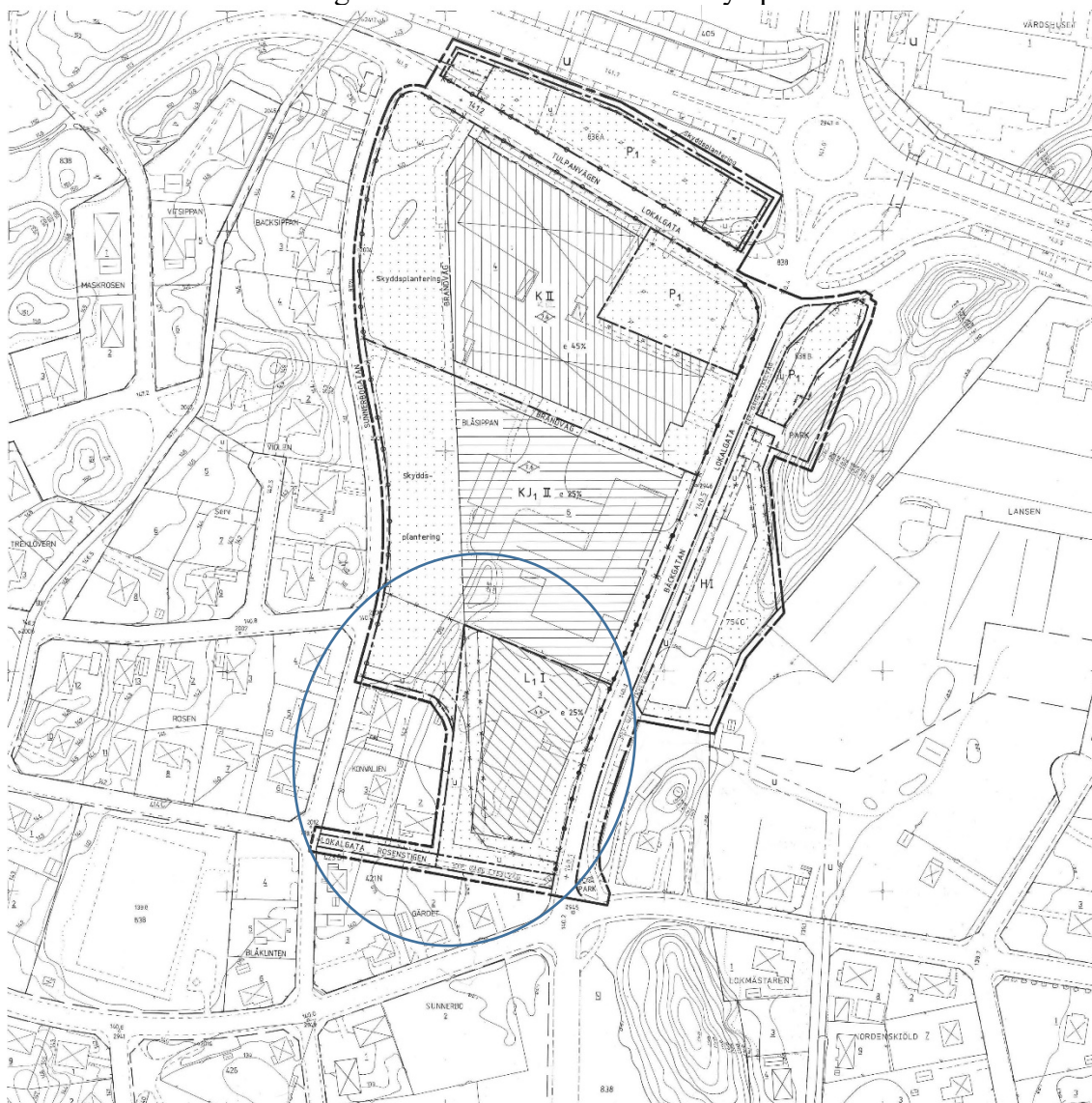
Urklipp från översiktsplanen.

2019-05-02

Gällande detaljplaner

Inom planområdet

- Dpl P91/26, (D 29 kommunens nummer) Detaljplan för kv. Blåsippan m. fl. Älmhult, Älmhults kommun. Genomförandetiden har gått ut. Planen möjliggör lager (möbeltest) i den delen som är gällande och som är inom det nya planområdet.



Urklipp från D 29.

2019-05-02

- Dpl P03/6, (D 112 kommunens nummer) Detaljplan för kv. Blåsippan 4 m.fl. Älmhult, Älmhults kommun. Genomförandetiden har gått ut.

Utdrag ur planbeskrivningen för detaljplanen D112:

”Planen möjliggör kontor, gata och anslutning till väg 120 (Hallandsväg). Planförslaget innebär att Tulpanvägen utgår som gata och överförs till Blåsippan 4. Från Hallandsvägen (väg 120), i linje med Sunnerbogatan, byggs en ny anslutning. Denna kommer då att ersätta Tulpanvägen som tillfart för bostäderna väster om planområdet och bli alternativ tillfart för Blåsippan 4 för trafik till och från Trarydshället.”



Urklipp från D112.

2019-05-02

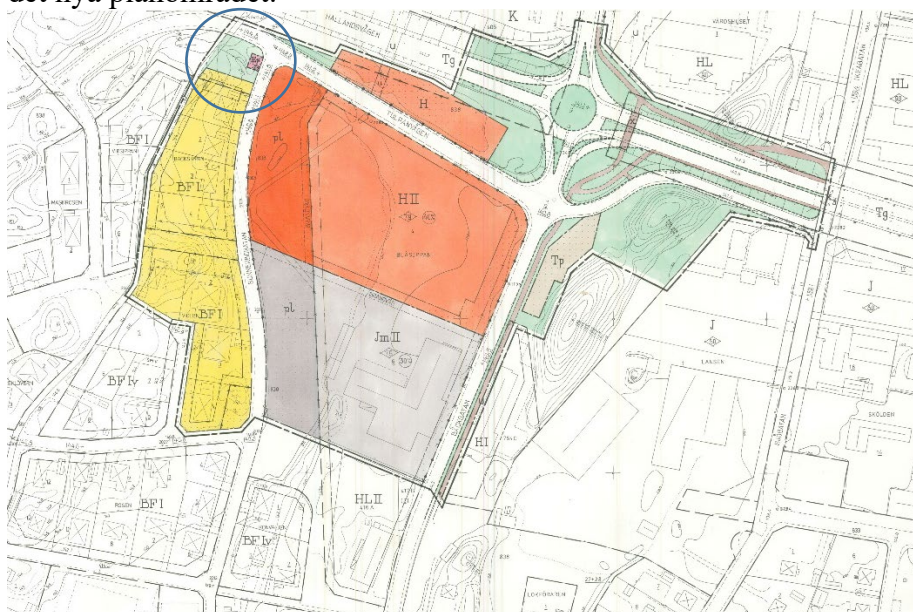
- Dpl P12/1, (D 159 kommunens nummer) Detaljplan för kv. Blåsippan 6 m. fl. Älmhult, Älmhults kommun. Genomförandetiden har gått ut. Planen möjliggör kontor i den delen som är inom det nya planområdet.



Urklipp från D 159.

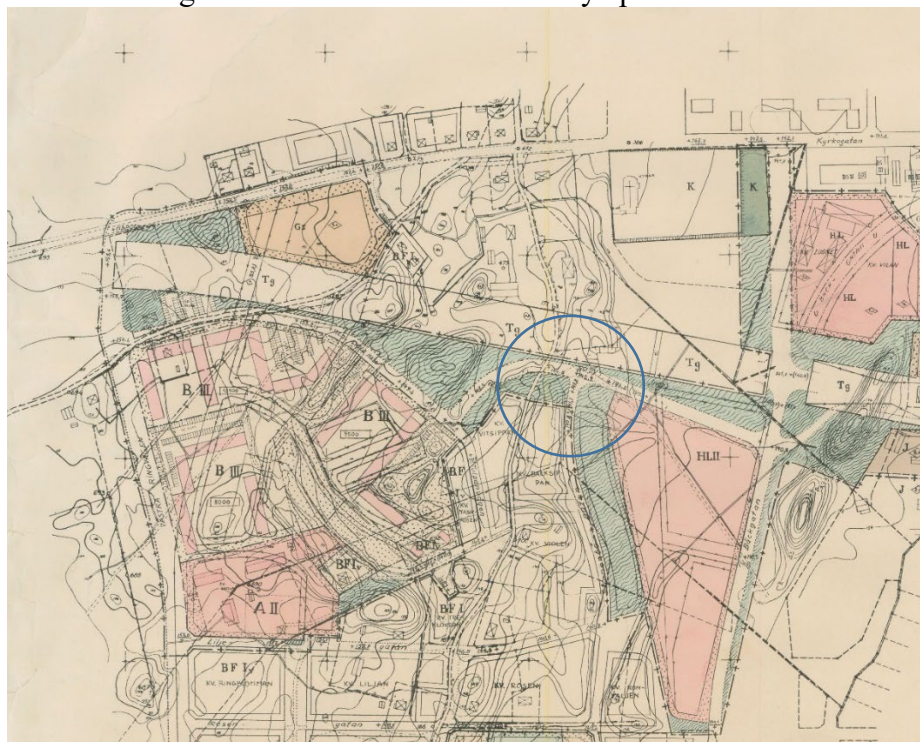
2019-05-02

- 0765- P85/9, (A121 kommunens nummer) Del av kv. Blåsippan m.fl. Genomförandetiden har gått ut. Planen möjliggör park, plantering, gata i den delen som är gällande och som är inom det nya planområdet.



Urklipp från A 121.

- 07-ÄLS-525, (A 33 kommunens nummer) Förslag till utvidgning och ändring av stadsplanen för Klöxhultsområdet m.m. i Älmhults köping. Planen möjliggör park, plantering, gata i den delen som är gällande och som är inom det nya planområdet.



Urklipp från A 33.

2019-05-02

Utanför planområdet

- Dpl P 85/9, (A 121 kommunens nummer). Del av kv. Blåsippan m.fl. i Älmhult, Älmhults kommun.
- 07 ÄLS-382, (A 22 kommunens nummer). Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Klöxhultsområdet m.m. i Älmhults köping.

Plandata

Planområdet ligger ca 500 m sydväst om Älmhults järnvägsstation och omfattar cirka 48 000 m² för kvartersmark och cirka 4400 m² för Tulpanvägens anslutning till Hallandsvägen och Rosenstigens förlängning. Planområdet begränsas i norr av Hallandsvägen, i öster av Bäckgatan, i söder av planlagd gång- och cykelväg samt fastigheterna Gärdet 1 och Gärdet 2. I väster begränsas planområdet av Sunnerbogatan och fastigheterna Konvaljen 1 och 2.

Marken inom fastigheten Blåsippan 1 (Tidigare Blåsippan 3 och 4) ägs av IKEA Property AB. Den del av mark som planläggs för Tulpanvägens anslutning till väg 120 och Rosenstigens förlängning ägs av Älmhults kommun.

Pågående markanvändning

Inom planområdet ligger kontorshus i vilka Ikea of Sweden har sina verksamheter. Parkeringsytor finns norr- och dels söder om Tulpanvägen (inom fastigheten Blåsippan 1). Inom kvartersmark finns ett planterat område utmed Sunnerbogatan, mellan verksamheten inom planområdet och bostadsbebyggelsen. Södra delen av planområdet är grusbelagd yta.



1. Väg 120 och parkeringar norr om Tulpanvägen.



2. Cykelparkeringar mot huvudentrén, söder om Tulpanvägen.

2019-05-02



3. Tulpanvägens anslutning till Bäckgatan.



4. Sunnerbogatans och Tulpanvägens korsning.



5. Planterat område mellan Sunnerbogatan och IKEAs kontorsbyggnader.



6. IKEAs kontorsbyggnader. Vy från Sunnerbogatan.



7. Busshållplatsen och den nya kontorsbyggnaden. Vy från Bäckgatan.



8. IKEAs nya kontorsbyggnader. Vy från Bäckgatan.

2019-05-02



9. Södra delen av fastigheten Blåsippan 1 efter rivningen av lagerbyggnaden.



10. En tidigare planlagd gång- och cykelväg mellan kv. Blåsippan och kv. Gärdet.

Planområdet är till största delen ianspråktaget för sitt ändamål och marken är hårdgjord. Området som ska planläggas för Tulpanvägens anslutning till väg 120, består av naturmark och gata.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Markytan inom fastigheten Blåsippan 1 består till största delen av plana ytor med marknivåer varierande mellan ca +139 m till +141 m, där den norra delen är högst belägen. Området som är planlagt som allmän platsmark för väganslutning har större lutning med marknivåer varierande mellan ca +142 m till +149 m (höjdsystem RH 2000).

En markteknisk undersökning har utförts för att klargöra geotekniska, hydrologiska och miljötekniska förhållanden inom fastigheten Blåsippan 1 för planerad exploatering.

Utredningen beskriver även uppskattad omgivningspåverkan i samband med exploateringen och åtgärder som kan vidtas för att minimera påverkan.

Utförd undersökning visar att områdets ytliga jordlager består till största delen av fyllningsjord (mulljord och stenig grusig sand), därunder påträffas organiska massor (torv och gyttja) som vilar på friktionsjord (sand och sandmorän). Större delen av området har bebyggts. I samband med detta har området fyllts ut med fyllnadsmassor för att kunna bebygga området.

Grundvattenmätningar har utförts i 4 punkter. Utförda mätningar visar att grundvattenytan är något högre i norra delen av området. Grundvattenytan är avläst ungefär i nivå med underkant av påträffad torv. De lågt avlästa grundvattennivåerna kan bero på att det enligt höstsäsong, när utfördes mätningen är låga grundvattennivåer. Eftersom omgivande område är tätbebyggt kan grundvattennivåerna också vara påverkade av permanent grundvattensänkning i form av avledning eller dränering.

Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken.

2019-05-02

Hälsa och säkerhet

Buller

Planen möjliggör utökning av kontorslokaler som saknar krav på ljudnivå vid fasad. Däremot finns gällande krav på inomhusvärden för buller, vilket regleras i bygglovet.

Farligt gods

Hallandsvägen (väg 120) är rekommenderad för transporter med farligt gods.

Radon

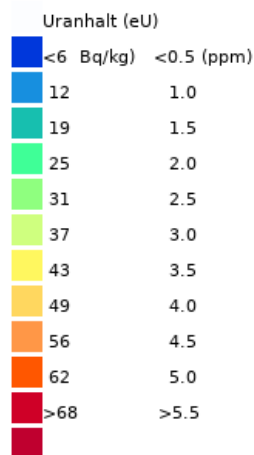
Uranhalten och markstrålningen är låg inom planområdet enligt SGU:s kartunderlag. Markstrålningen (gammastrålningen) är direkt förknippad med uranhalten i berggrunden och därmed också radon. Uranhalten tyder på att planområdet är ett normalriskområde vad gäller radon. Förenklat kan man säga att uraninnehållet i berggrunden sönderfaller till bly, radium och slutligen radon. Det är därför vi kan se ett samband mellan uran och radon.

Mätning av markradon har utförts se MUR geoteknik (2018-11-16) som visar att markradonhalten i området varierar mellan 4-14 kBq/m³. Markförhållandena bedöms därför generellt i området motsvara normalradonmark.

Generaliserade gränsvärden enligt BFR R85:1988 är följande: < 10 kBq/m³ Lågradonmark, 10-50 kBq/m³ Normalradonmark, > 60 kBq/m³ Högradonmark.



Karta från SGU:s kartvisare som visar uranhalten



2019-05-02

Markföroreningar

Planområdet innehåller ett förorenat område med måttlig risk enligt Länsstyrelsen Kronobergs kartlager med potentiellt förorenade områden. Det har tidigare bedrivits verkstadsindustri på platsen. Området är redan försedd med IOS kontorsbyggnad. Vid eventuella framtida rivningsarbetena ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten för markföroreningen.



Karta från Länsstyrelsens WebbGIS som visar Potentiellt förorenade områden

- ☒ LST Potentiellt förorenade områden i
- 1 Mycket stor risk
 - 2 Stor risk
 - 3 Måttlig risk
 - 4 Liten risk
 - E Ej riskklassade

Skred- och rasrisk

Befintliga naturliga slänter inom fastigheten har en flack lutning och ras- och skredrisk föreligger inte. Däremot krävs att de organiska massorna byts mot utfyllnadsmassor för att byggnader inte ska påverkas av sättningsskador. Schaktarbeten kan eventuellt orsaka ras och deformationer i marken. Detta ska undvikas genom att spontning utförs för de större och djupare schakterna och genom utförande av tillräckligt flack slänthlutning i övriga schakter.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är redan exploaterat. Utbyggnaden av området kommer att innebära en förändring av stads- och landskapsbild.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger på cirka 500 meter avstånd från centrum med offentlig och kommersiell service.

2019-05-02

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 500 meter från Älmhults station vid Södra Stambanan med mycket goda kommunikationer med såväl lokal, regional och nationell trafik med tåg och buss. Lokal trafiken går via Bäckgatan. Det finns en busshållplats vid Bäckgatan, mellan de nya och gamla byggnaderna inom fastigheten Blåsippan 1.

Biltrafik

Huvudinfarten till planområdet och parkeringsplatser är från Bäckgatans norra del. Den delen av Bäckgatan, vid cirkulationen och korsningen med Tulpanvägen, har under morgon- och eftermiddagsarbetspendlingen en del problem gällande köer, korta avstånd mellan korsningar (otydlig trafiksituation) samt konflikter mellan gång-, cykel och biltrafikanter.

Gång- och cykeltrafik

Det förekommer mycket gångtrafik mellan kontorshuset inom kv. Blåsippan och Ikeas övriga verksamheter öster om Bäckgatan. Fotgängarna korsar i stor utsträckning Bäckgatan mittför anslutningen till Tulpanvägen. Trafiksäkerheten behöver förbättras för gång- och cykeltrafikanter.

Söder om planområdet finns i öst/västlig riktning en gång- och cykelväg mellan Rosenstigen och Bäckgatan. Denna gång- och cykelväg använder skolbarn för att cykla till Klöxhultsskolan. Gång- och cykelvägen är planlagd men inte byggd. Området är gräsbevuxen yta idag (se bild 10). Bäckgatans korsning med Vallgatan, direkt söder om Rosenstigen och gång- och cykelvägen, har också dålig trafiksäkerhet.

Parkering

Det finns cirka 255 parkeringsplatser inom planområdet (se parkeringsutredningen).

Teknisk försörjning och ledningar

Fastigheten är ansluten till kommunalt dricksvatten-, spillvatten- och dagvattennät.

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärmenätet. E.ON Energidistribution AB, E.ON Gasol Sverige AB, E.ON Värme, Scanova och Telenor-Accessnät, Telarco AB, IKEA IT AB-Produktion, Trafikverket har ledningar och anläggningar inom området. En bestämmelse u₁-markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställer att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa en mer ändamålsenligt och flexibel detaljplan som håller över tid. IKEA utvecklas ständigt och behovet av kontorsutrymme ökar, samtidigt som det behövs bra kopplingar mellan olika kontorsdelar för att verksamheten ska kunna fungera effektivt. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra en anslutning till väg 120.

Föreslagen markanvändning

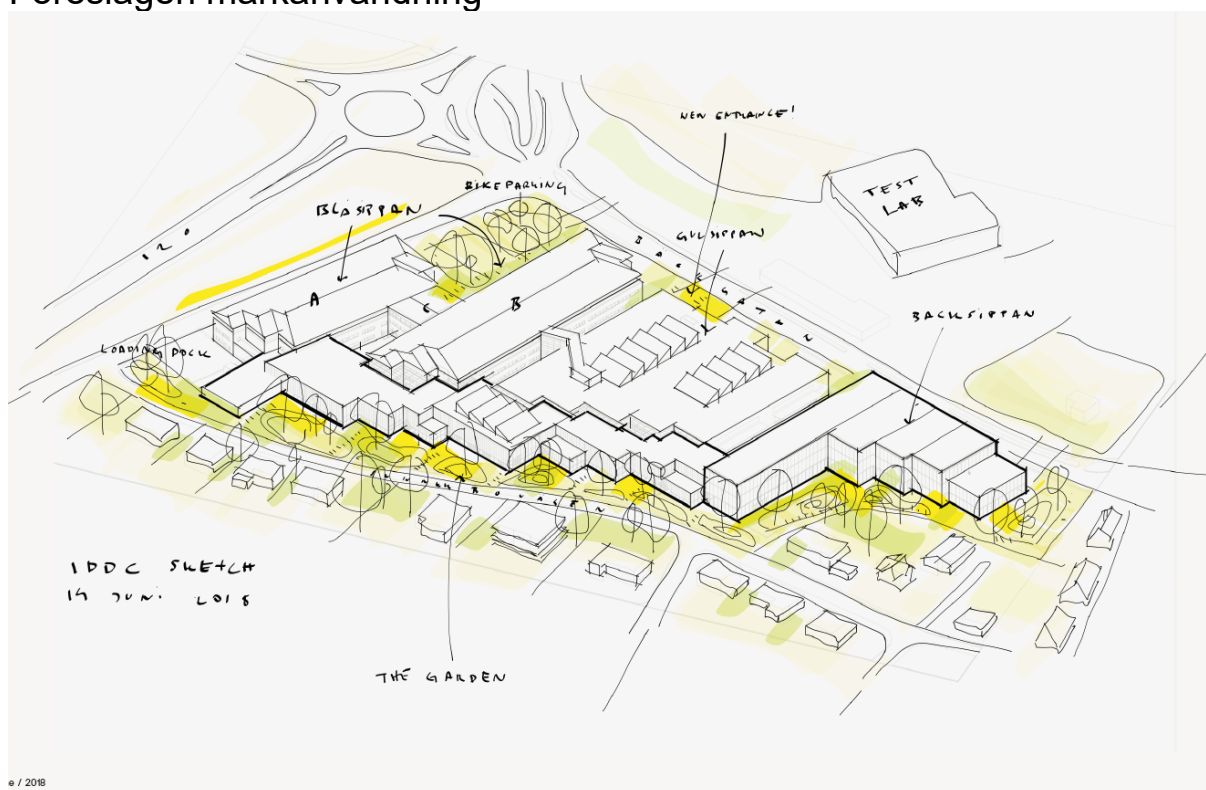


Illustration som visar hur området kan se ut efter exploateringen.

Användning av allmänna platser

- GATA = Lokaltrafik som omfattar en lokalgata med anslutning till väg 120.
- GÅNG, CYKEL = Gång- och cykelväg, som byggs mellan Rosenstigen och Bäckgatan.
- NATUR = Natur som omfattar ett område söder om lokalgatan, som kan möjliggöra fördröjning av dagvatten från gatan.

Användning av kvartersmark

- E = Tekniska anläggningar (anläggningar för distribution eller omvandling av elektricitet, värme, vatten, avlopp eller annan teknisk anläggning).
- E₁ = Transformatorstation.
- E₂ = Tekniska anläggningar för dagvattenfördröjning.
- E₃ = Tekniska anläggningar för dagvattenfördröjning och dagvattenrening. Denna bestämmelse är inom användningsområdet där bestämmelse P – parkering och P₁ parkeringshus finns.
- K = innebär kontor, tjänsteverksamhet och konferensverksamhet.
- P = Innebär ytparkering utan skyddsavstånd.
- P₁ = innebär övriga parkeringar, t.ex. parkeringshus som kan byggas med 10 meter skyddsavstånd från Hallandsvägen. Avståndet mäts från släntfot/dikesmitt.

2019-05-02

Egenskapsbestämmelser

Utformning av allmän platsmark

En del av Tulpanvägen byggs om för anslutning till väg 120. Dagvattnet från gatan ska fördröjas inom naturmark. Gatuområdet kan innehålla planteringar. Vilka delar av naturmark mellan Tulpanvägen och väg 120 som kommer att bevaras blir klart efter detaljprojekteringen för anslutningen Tulpanvägen till väg 120. Området innehåller gång- och cykelväg, söder om Tulpanvägen.

Utformning av kvartersmark

Utnyttjandegrad

Planförslaget reglerar inte utnyttjandegraden. Utnyttjandegraden begränsas av området som har byggrätt.

Begränsningar i markens utnyttjande

Prickmark = innebär att byggnader inte får uppföras. 6 meter prickmark planeras längs med Hallandsvägen och Bäckgatan. Med hänsyn till intilliggande bostäder planeras bredare prickmark (10–20 meter) mot kvarteret Backsippan, Konvaljen och Gärdet.

Utförande

b₁ = innebär att körbart bjälklag med samma höjd som färdigt golv exklusive markfyllnad får byggas endast under mark. Denna bestämmelse säkerställer en förbindelse mellan byggnaderna i källarplan.

b₂ = innebär att minst 25% av fastighetsarea ska vara genomsläpplig för vatten.

Markens anordnande och vegetation

n₁ = Markytan för inte hårdgöras.

Höjd på byggnader



Byggnadshöjden regleras med avseende på utformning eller för att säkra ljusinsläpp på intilliggande fastigheter.

Planen reglerar byggnadshöjden med "högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan". Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan begränsar byggnadens byggnadshöjd så att denna anpassas till sin omgivning. Med detta sätt uppnås en säkrare reglering eftersom området är stort och har varierande marknivåer.

2019-05-02

På Bäckgatan varierar höjden mellan +140,31 till +140,36 (med höjdsystem RH 2000). Färdig golvnivå (våning 1) för samtliga byggnader är +141,25. Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan är +153 mot kvarteret Backsippan och Gärdet, +144 söder om Hallandsvägen och +158 övriga delar av planområdet.

Byggnadsstadgan 1947, förklarar byggnadernas höjd i relation till avstånd: *att byggnad som inte sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, ska inte läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter samt att avståndet mellan byggnader i samma tomt ska inte vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.*

Stängsel och utfart

In- och utfartsförbud planeras längs med Hallandsvägen, utom den nya anslutningspunkten Hallandsvägen/Tulpanvägen, längs med cirkulationsplatsen och Bäckgatan till infarten till fastigheten Blåsippan 1.

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

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

Beslut om gatukostnadsersättning 6 kap. 24§. Gatukostnadsersättningen gäller för anslutning till väg 120 och färdigställandet av gång- och cykelväg i Rosenstogens förlängning (söder om Blåsippan 1).

Ett exploateringsavtal upprättades mellan Älmhults kommun och IKEA Property AB.

u₁ = Innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom området får det inte förekomma plantering av träd men mindre buskar accepteras dock.

Stads och landskapsbild

Älmhults kyrka, 150 meter norr om planområdet, ligger på ett område som är cirka 4 meter högre än vid planområdet (söder om Hallandsvägen) och är vid tornet 44 m hög. Kyrkan är i övriga delar ca 14 m hög.

Mellan begravningsplatsen och Blåsippan 1 finns den starkt trafikerade Hallandsvägen (väg 120) och delvis trädplanterad bullervall. Detta gör att Älmhults kyrka med begravningsplats upplevs avskilda från det aktuella planområdet.

Planen utökar byggnadshöjden från 11m till 16,75m (över angivet nollplan).

För att minska insynen från begravningsplatsen ska kommunen/exploatören plantera träd längs hela bullervallen.

2019-05-02

*Ikea Världshuset. Vy från Älmhults kyrka.**Ikea of Sweden. Vy från begravningsplatsen.**Ikea of Sweden, Hallandsvägen och Älmhults kyrka*

Området närmast Sunnerbogatan och Rosenstigen kommer att förändras genom att kontorsbebyggelsen kommer närmare. Planen utökar byggnadshöjden från 11m till 16,75m (över angivet nollplan).

2019-05-02



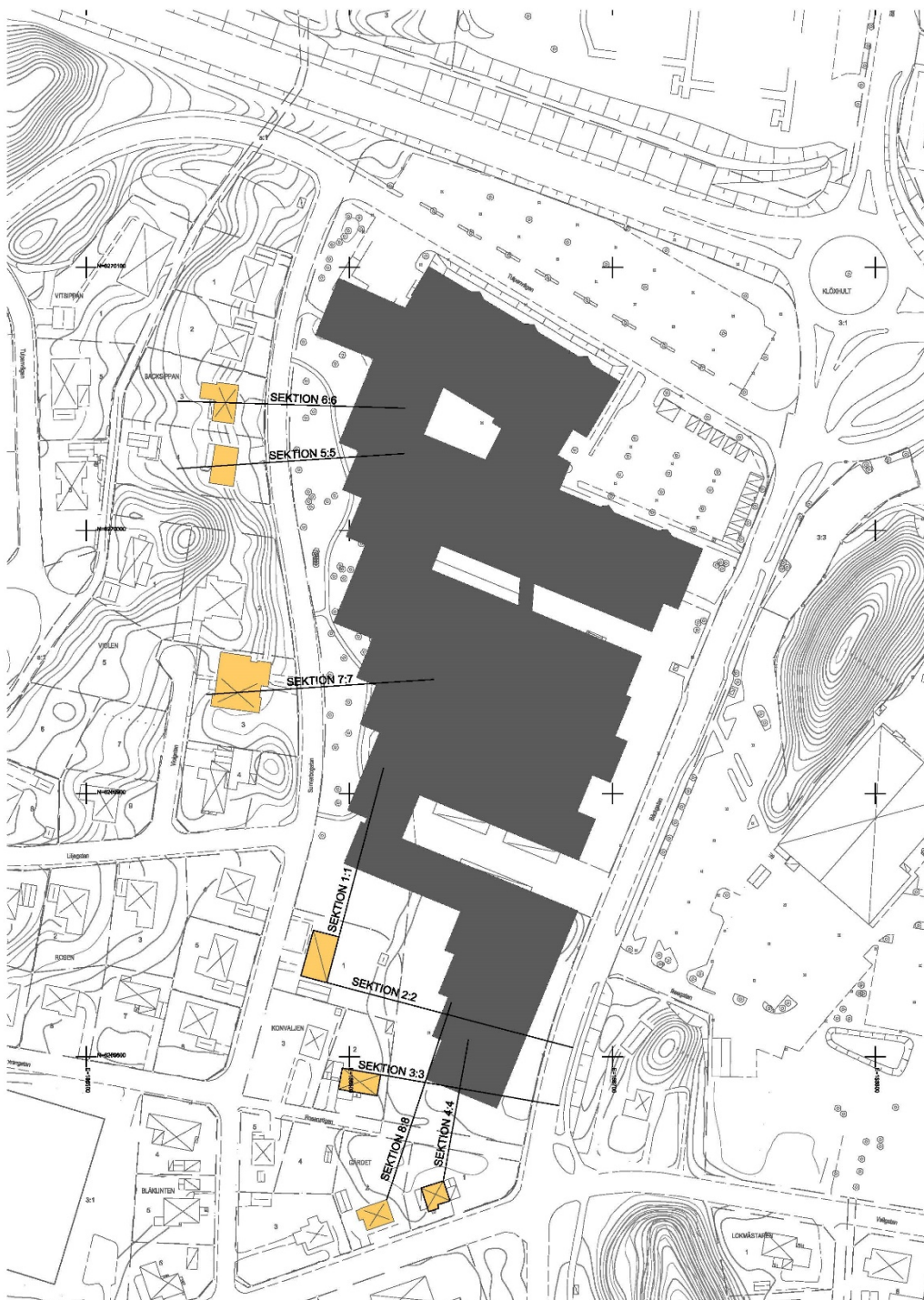
Illustrerad vy från Sunnerbogatan



Illustrerad vy från Bäckgatan, Ikea of Sweden entré.

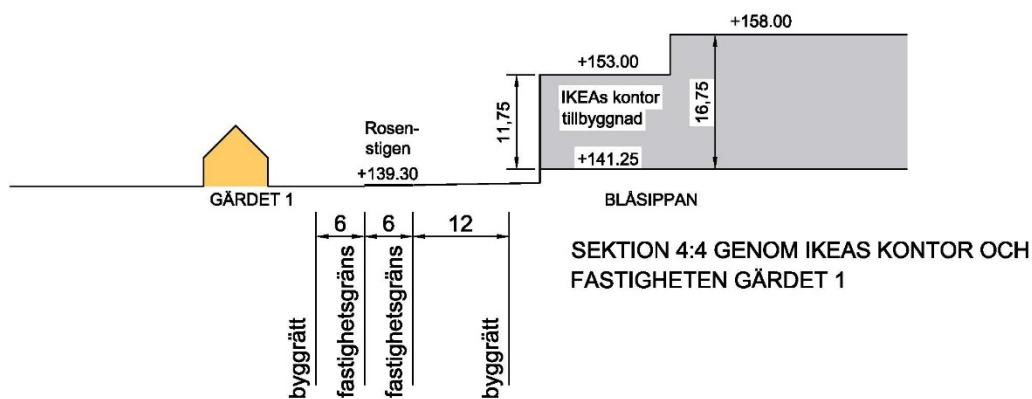
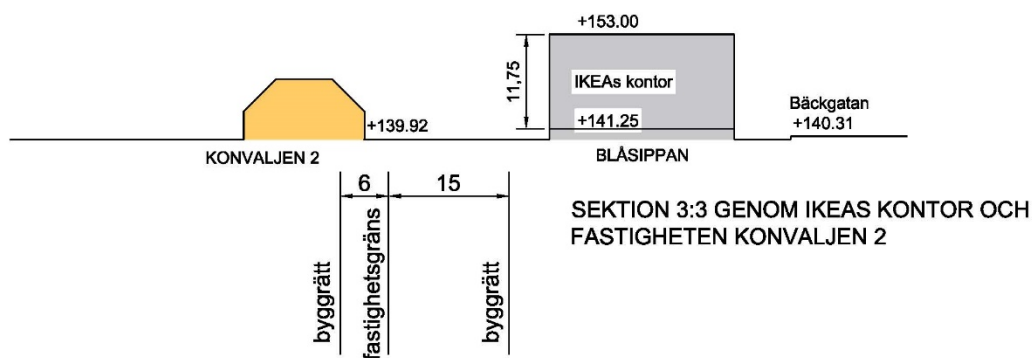
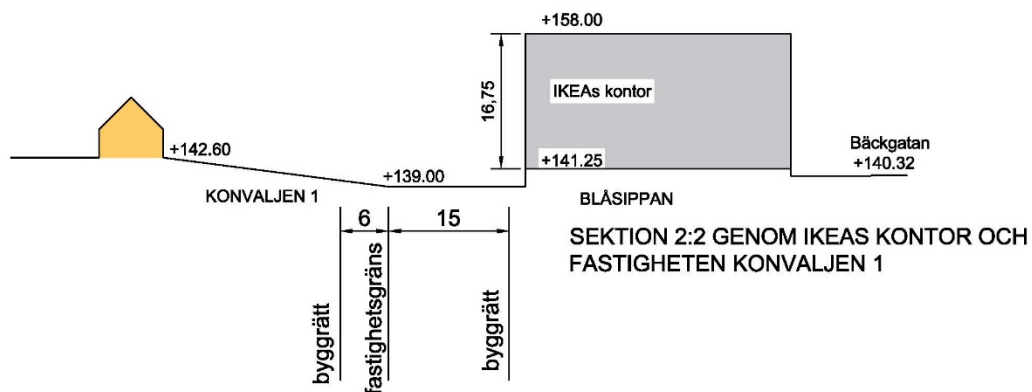
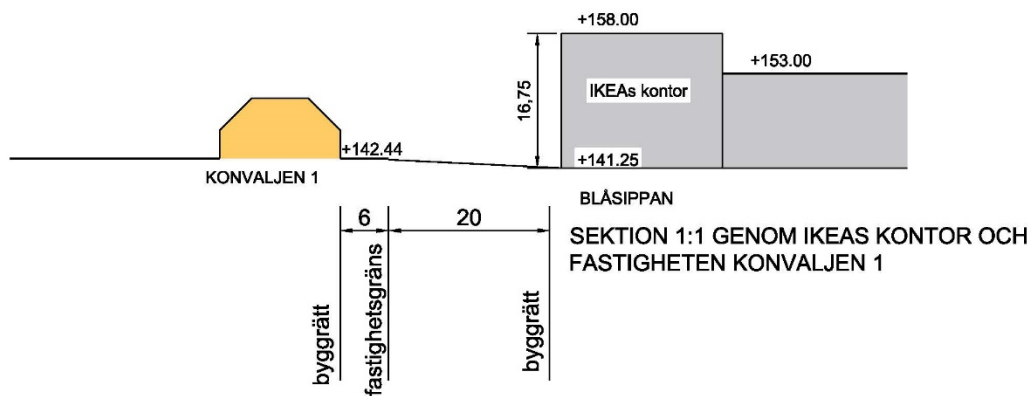
2019-05-02

Figuren nedan visar hur förhållanden ser ut mellan Ikeas planerade kontorsbyggnader och närmaste bostadsbebyggelse.

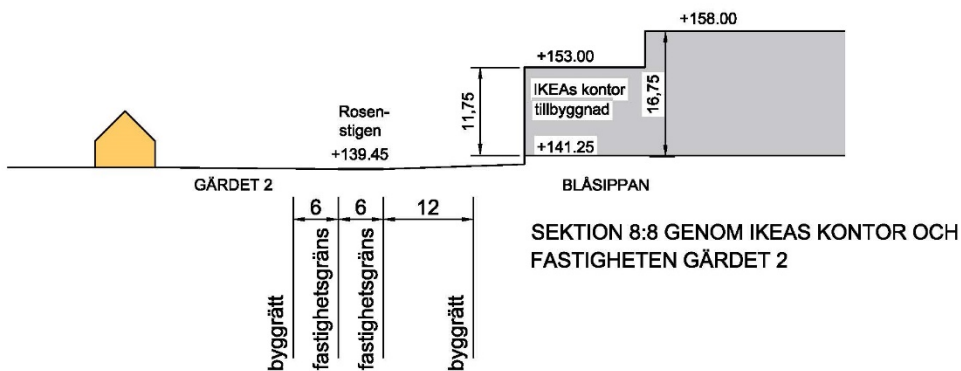
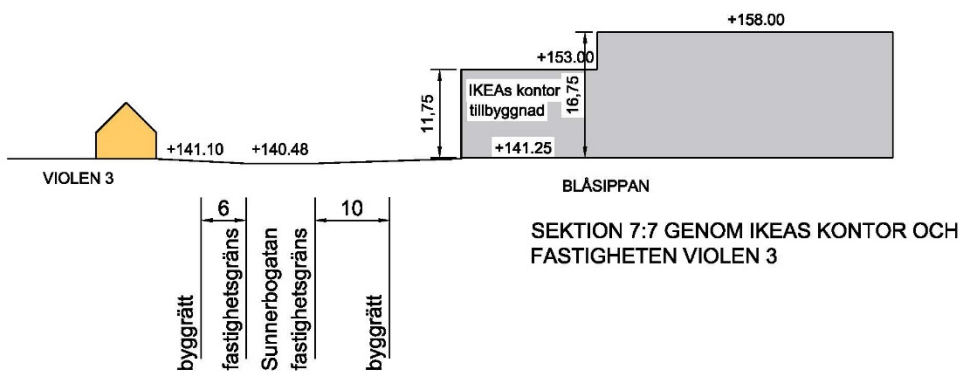
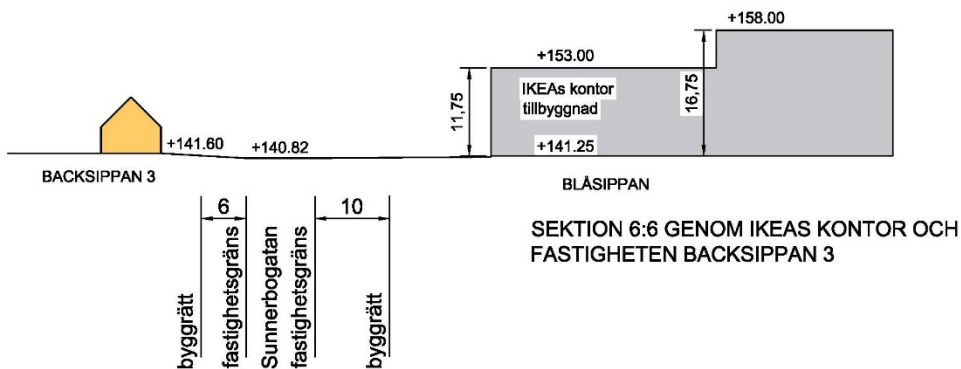
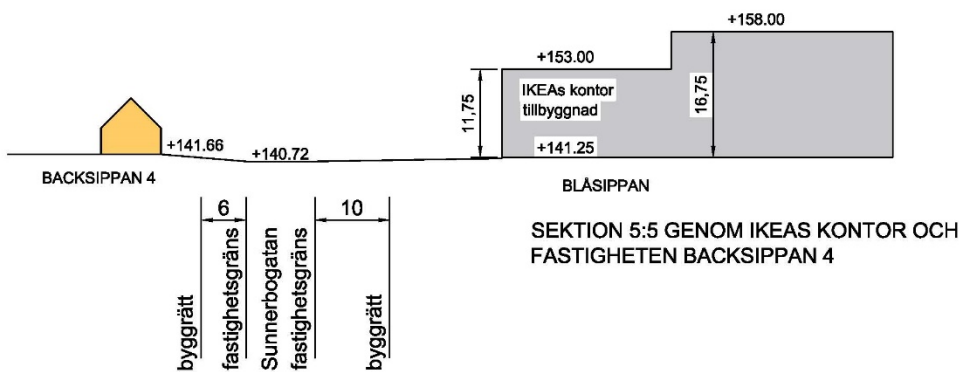


Plan som visar sektionslinjerna.

2019-05-02

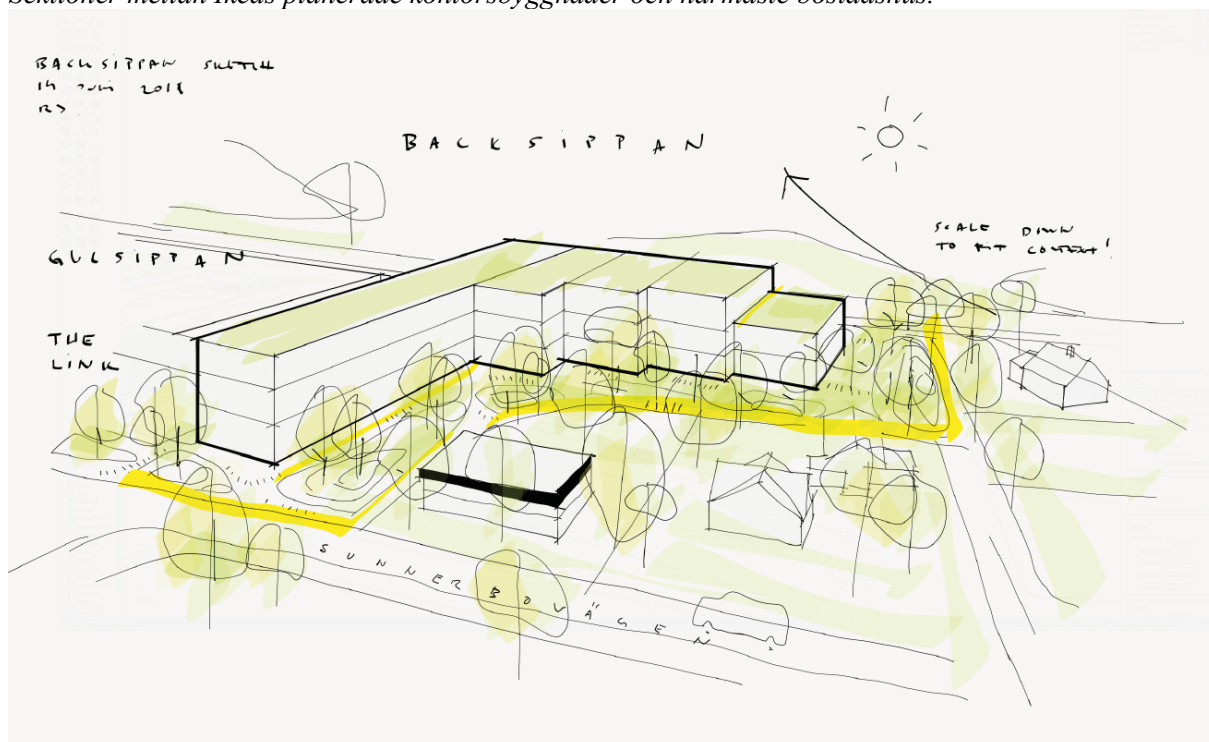


2019-05-02

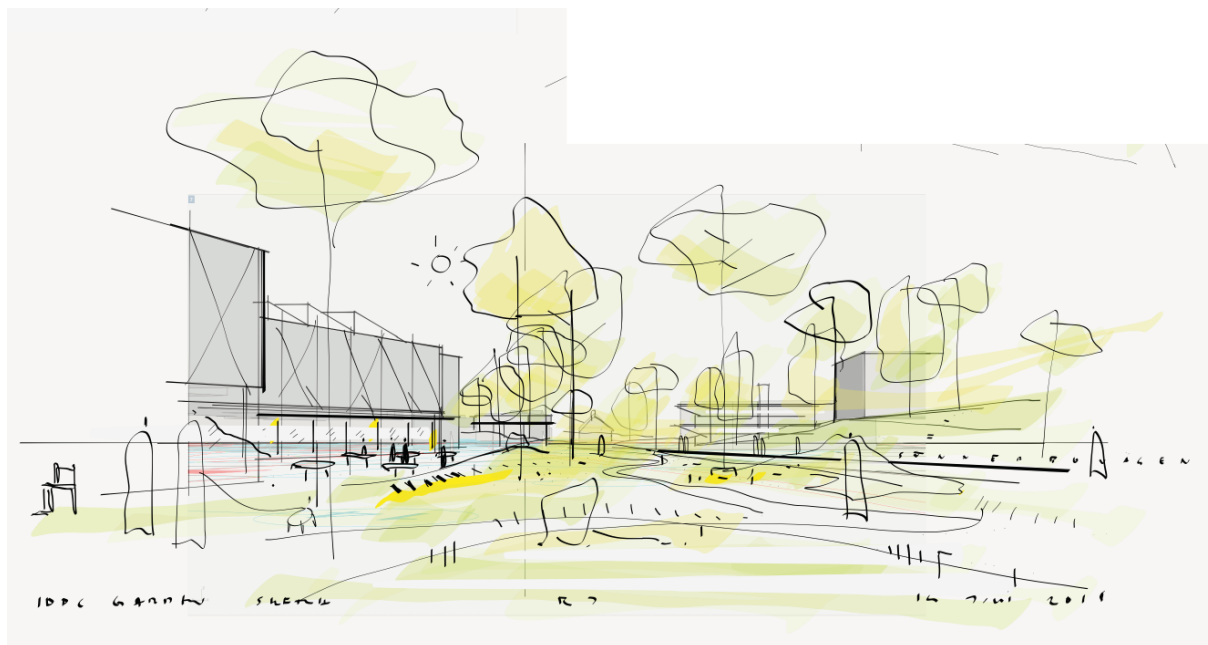


2019-05-02

Sektioner mellan Ikeas planerade kontorsbyggnader och närmaste bostadshus.



Illustrerad vy från korsningen Sunnerbogatan och Rosengatan.



Illustrerad vy från Sunnerbogatan.

Grönstruktur

IKEA of Sweden har tagit fram gestaltnings principer för området. Från gestaltningsprinciperna framgår bland annat en grön buffertzon mellan bostadsbyggnader och

2019-05-02

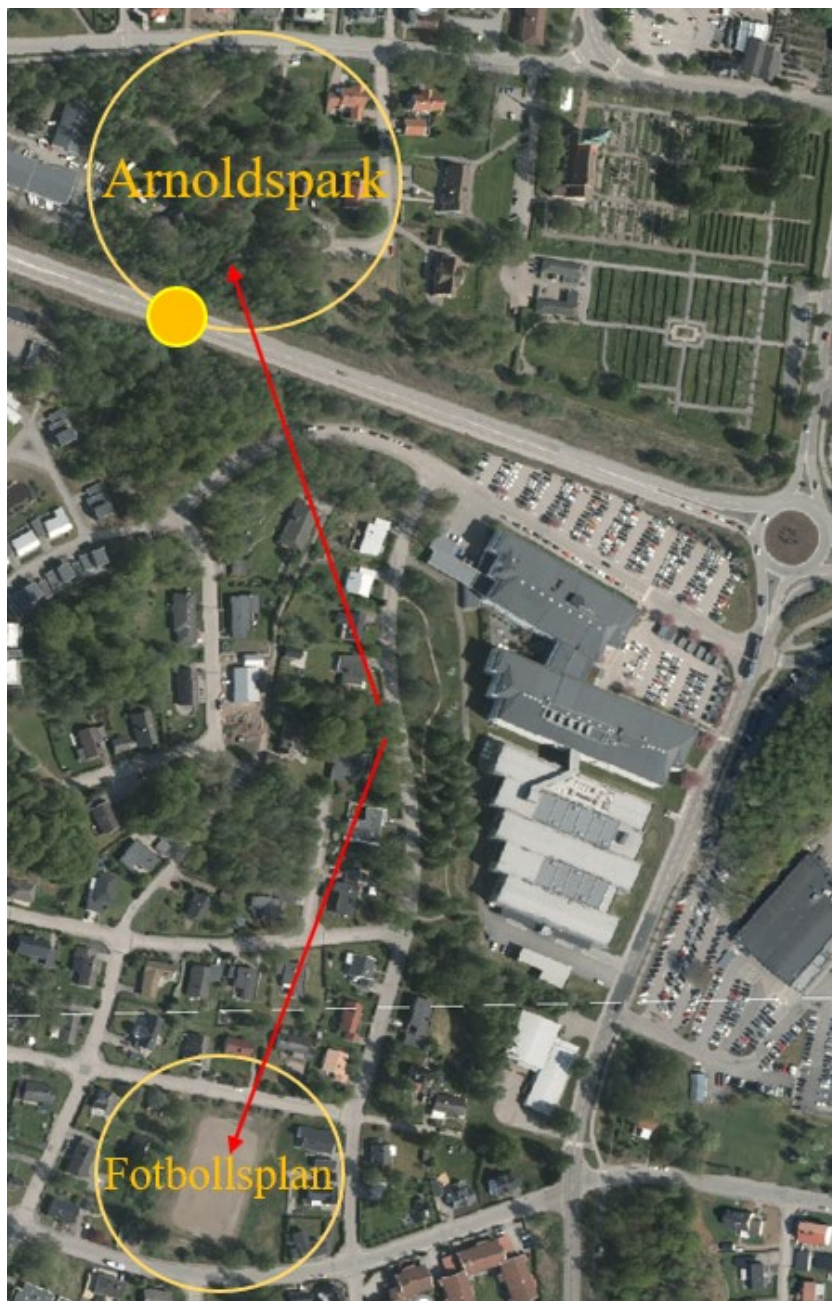
IKEAs kontorsbyggnader. En naturlig övergång i skala skapas genom att byggnaderna stegar från småskaliga bostadshus till en lägre kontorsdel (länken) och storskalig kontorsbyggnaden. En ny entré ut mot Bäckgatan skapas som en välkommande och aktiv plats.



Illustrationer från "Gestaltungsprinciperna"

2019-05-02

Det finns allmänna platser med rekreation- och idrottsmöjligheter som ”Arnolds park” och fotbollsplanen, inom cirka 300 meter avstånd från bostadsområdet väster om Bäckgatan.



Gator och trafik



Föreslagna åtgärder för att förbättra trafiken. G/C väg = gång- och cykelväg.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg byggs mellan Rosenstigen och Bäckgatan. Detta är en viktig gång- och cykelförbindelse från Klöxkult och därför kommer cykelkorsningen att byggas om.

Trafiksäkerheten förbättras även vid Bäckgatans korsning med Vallgatan, direkt söder om Rosenstigen och gång- och cykelvägen.

För att förbättra trafiksäkerheten vid Tulpanvägens anslutning till väg 120 kommer en gång- och cykelväg att byggas söder om Tulpanvägen mellan Konvaljvägen och Sunnerbogatan. En bestämmelse, x- marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik som finns i den gällande planen Dpl P03/6, tas bort.

Trafiksäkerheten söder om cirkulationsplatsen kommer att öka eftersom den allmänna cykeltrafiken kommer att minska och då minskas risken för konflikter mellan olika trafikslag. För att öka tryggheten i tunneln under väg 120 mellan kvarteret Maskrosen och Arnolds park föreslår kommunen t.ex. belysning. Med ökad trygghet och tillgänglighet väljer flera den gång- och cykelvägen till centrum från Maskrosen istället via kvartersmark på Blåsippan 1. Föreslagna åtgärder främjar även fotgängare och cyklister från Paradiset och Norregård, som har som målpunkt kvarteret Blåsippan 1, att ta tunneln och Tulpanvägen. IKEA har intentioner att förbättra gångkopplingar mellan IoS och parkeringar inom kvarteren Ikea, Vårdshuset, Linsen och Skölden med överkapacitet samt till stationen och busshållplatser.



Förbättring av gång- och cykelstråk kring det område som detaljplaneändringen omfattar.

Biltrafik

Anslutning till Hallandsvägen

Kommunen har tagit fram en trafikutredning som visar vilka trafikomfördelningar föreslagna åtgärder medför med och utan utökad exploatering för prognosår 2040. Utredningen utreder också korsningsalternativ där korsningen med väg 120 utformas med vänstersvängskörfältet österifrån (se även PM - Trafikutredning Blåsippan, Tyréns, 2019-02-21).

Trafikverket har gjort en kapacitetsberäkning samt bedömning av belastningsgrader utifrån utredningens antaganden om framtida trafik med ny utformning och inklusive planerad exploatering. Utifrån den gjorda analysen och en ökad kunskap om förväntade svängrörelser bedömer Trafikverket att ett vänstersvängfält inte behövs. Kommunen ställer därför inget krav på att korsningen med väg 120 utformas med vänstersvängskörfält österifrån.

Detaljplanen för Kv. Blåsippan 1 m.fl. möjliggör för en utbyggnad av parkeringen i form av ett p-däck/p-garage. IKEA har idag inga planer på att genomföra detta, men eftersom detaljplanen medger det har det lagts som en förutsättning för hur trafiken efter IKEAs utökade exploatering alstras och fördelar sig.

2019-05-02



Föreslagna åtgärder

Föreslagna åtgärder:

1. Ny anslutning mellan Tulpanvägen och väg 120.
2. Förbjuden utfart från kv. Blåsippan mot Bäckgatan (i Tulpanvägens förlängning), d.v.s. endast infart från Bäckgatan blir tillåten.
3. Tulpanvägens östra anslutning mot Bäckgatan stängs.
4. Genomfartsförbud på Sunnerbogatan och på Tulpanvägen mellan Liljegatan och korsningen Tulpanvägen/Konvaljvägen.

ÅTGÄRD 1

Den nya korsningen skapar en ny anslutning till både Blåsippan 1 men också till bostäderna kring Sunnerbogatan och Tulpanvägen. Syftet är att avlasta Bäckgatan, för att förbättra trafiksituationen där, men även Sunnerbogatan. Den nya anslutningen ger förbättrad tillgänglighet till bostadsområdet kring Tulpanvägen och Sunnerbogatan, samtidigt som Sunnerbogatan avlastas, vilket leder till förbättrad trafiksäkerhet och bullersituation där.

ÅTGÄRD 2

I dagsläget är anslutningen från Blåsippan 1 (i Tulpanvägens förlängning) till Bäckgatan öppen för trafik i alla riktningar. För att skapa en tydligare och säkrare trafiksituation på framförallt Bäckgatan föreslås anslutningen enkelriktas så att bara infart från Bäckgatan till Blåsippan 1 tillåts.

Infart till parkeringen och lastintaget på Blåsippan 1 (i Tulpanvägens förlängning) kan då ske från två håll, både via Bäckgatan och via den nya anslutningen till väg 120 och Tulpanvägen, medan utfart bara är möjlig via den nya kopplingen till väg 120.

2019-05-02

ÅTGÄRD 3

Den tredje åtgärden innebär att Tulpanvägens anslutning österifrån till Bäckgatan stängs. Åtgärden syftar till att minska risken för konflikter på Bäckgatan mellan motorfordon och cyklister och fotgängare.

ÅTGÄRD 4

Genomfartstrafik förbjuds på Sunnerbogatan mellan Tulpanvägen och Liljegatan. Detta görs för att undvika ökade trafikmängder på Sunnerbogatan i samband med att utfarten från Blåsippan 1 till Bäckgatan stängs. På så sätt måste trafik både från Blåsippan 1, men även från bostadsområdet längs Tulpanvägen som ska söderut, köra ut via väg 120.

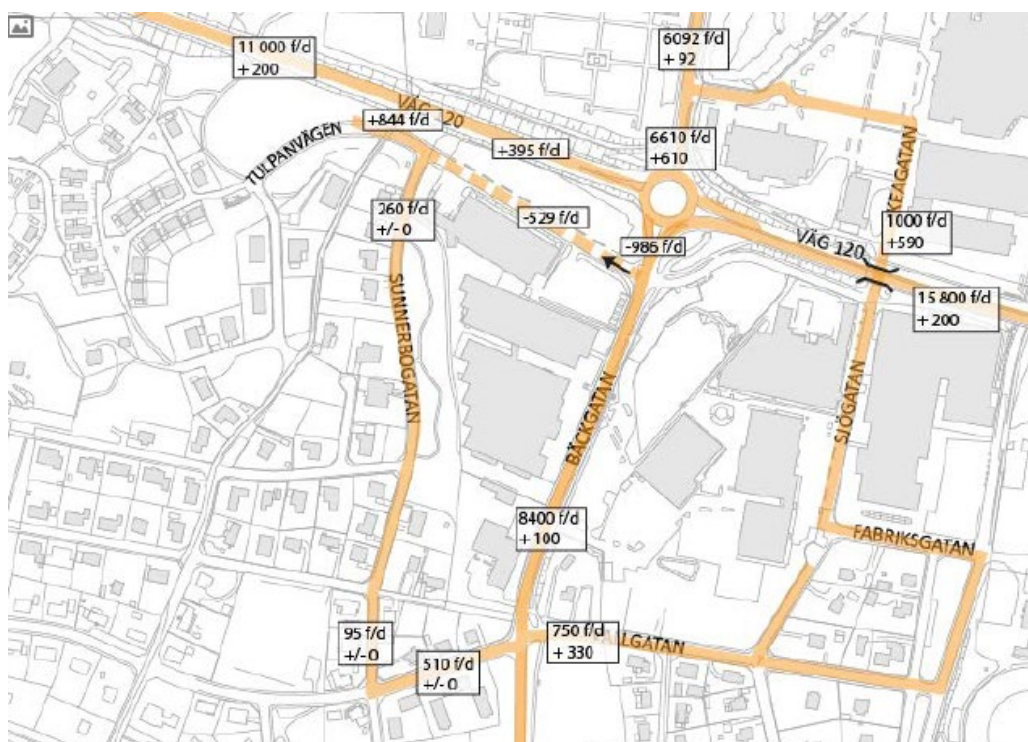
Trafikutredningen visar att det inte sker förändring av trafikflödena på lokalvägnätet. För att säkerställa detta sätter Kommunen även genomfartsförbud på Tulpanvägen mellan Liljegatan och korsningen Tulpanvägen/Konvaljvägen.

Åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten

Kommunen ska vidta åtgärder för att förbättra trafiksituationen vid korsningen Bäckgatan och Vallgatan. Kommunen ska även vidta åtgärder för att öka trafiksäkerheten vid korsningen Tulpanvägen med gång- och cykelvägen från och till tunneln under väg 120.

Framtida trafikrörelser vid prognosår 2040 med planerad exploatering

De föreslagna åtgärderna innebär att såväl befintlig som tillkommande trafik på gatorna kring kv. Blåsippan, samt på gatunätet öster om Bäckgatan fördelas om. Omfördelningen av trafiken (med den planerade utbyggnaden av IKEA:s verksamhet i kv. Blåsippan) beräknas medföra en minskning av trafiken med ca 1000 fordon/dygn på Bäckgatans södra anslutning till väg 120. I övrigt sker ingen förändring av trafikflödena på lokalvägsväret.

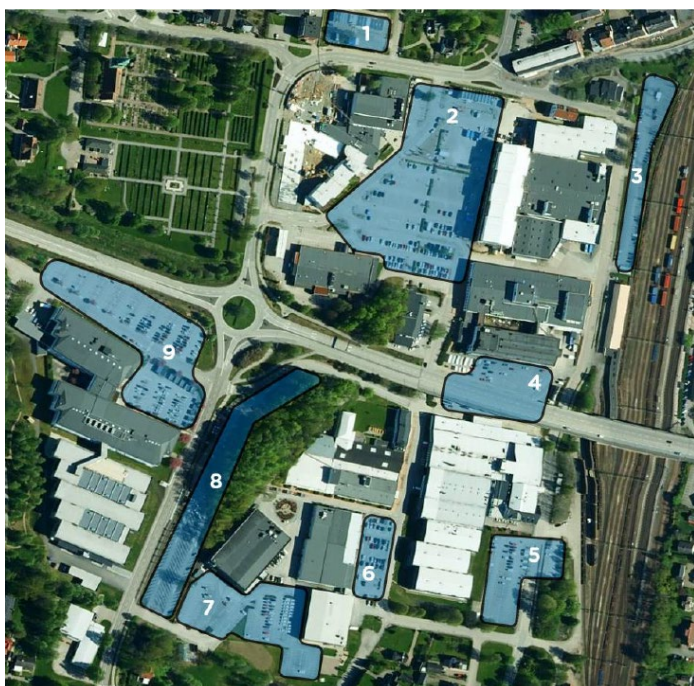


Bedömda trafikflöden 2040 inklusive utbyggnad av IKEA of Sweden och med ny utformning. Relativa tal (+/-) avser förändrade flöden med år 2040 utan exploatering och ny utformning.

2019-05-02

Parkering

Om man ser till hela det område där Ikea är etablerat, som kv. Lansen, Skölden, Blåsippan, Vårdshuset och Ikea kan antal parkeringsplatser vara tillräckligt för Ikeas olika verksamheter. Man får dock acceptera ett visst gångavstånd mellan parkering och arbetsplats. Detaljplanen Blåsippan 6 m.fl. möjliggör parkeringshus i två våningar öster om Bäckgatan. Denna detaljplanen ger också möjlighet till ett parkeringshus. Med anledning av den stora andel anställda inom området som pendlar med tåg är den kommunala p-normen inte applicerbar utan en särskild parkeringsutredning har genomförts (se parkeringsutredningen).



Parkeringarna på området

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas inom den egna fastigheten. Detta hanteras i bygglovet.

El

Området ansluts till elnätet och E.ON Energidistribution AB har områdeskoncession i Älmhults centralort. Den kundägda stationen (ÄHTÖ901) omplaceras och kommer närmare till Sunnerbogatan.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i området. Ny fjärrvärmeservis kommer att anslutas via östra sidan fastigheten.

2019-05-02

Elektroniska kommunikationer

Fibernät finns utbyggt i Älmhult tätort och planområdet kan anslutas till nätet.

Vatten och avlopp

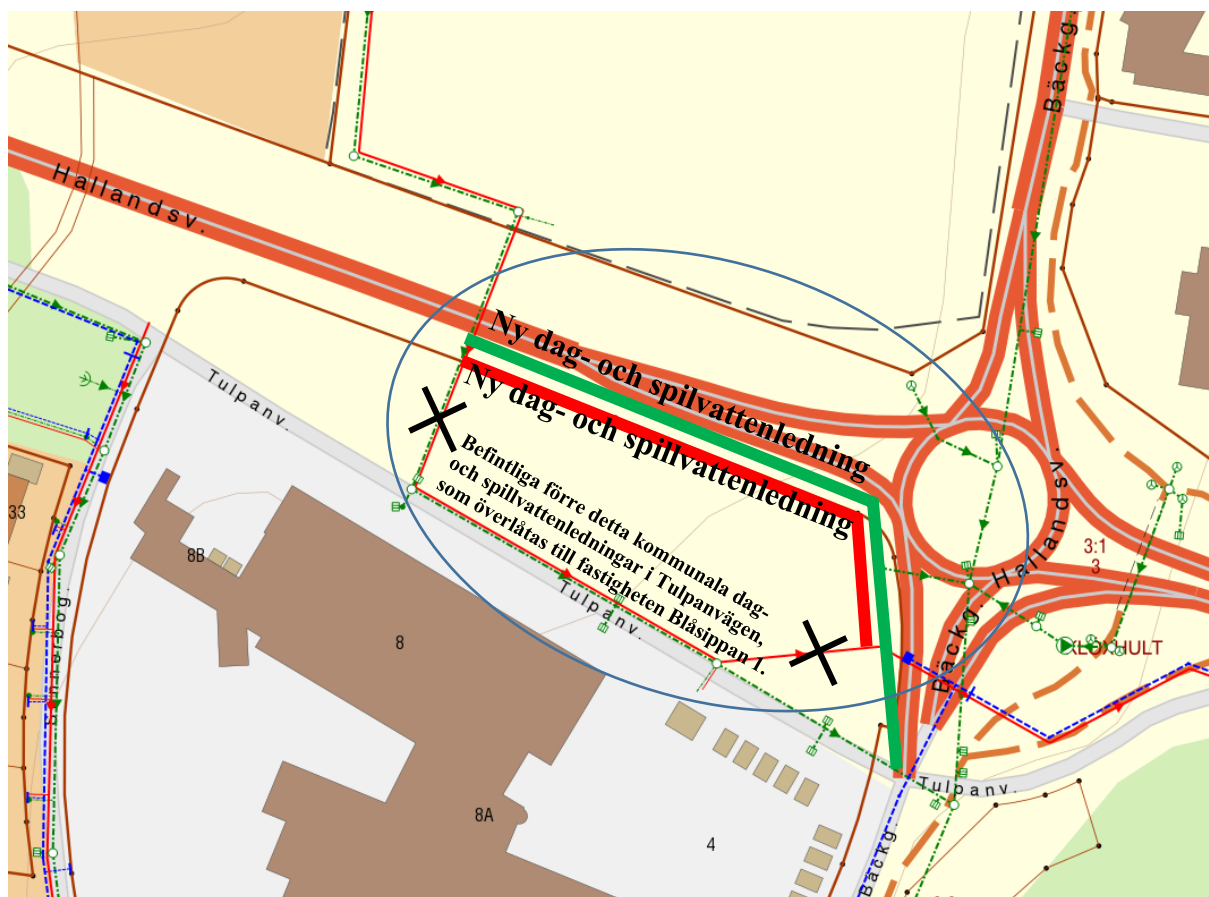
Fastigheten Blåsippan 1 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet.

De dag- och spillvattenledningar som i dagsläget går över parkeringen och fortsätter över Hallandsvägen föreslås läggas om. Förslaget är att lägga dessa ledningar nedanför slänten längs Hallandsvägen fram mot rondellen för att sedan vika av längs med Bäckgatan.

Anslutningspunkten till kommunala dag- och spillvattenledningar kommer därmed att flyttas.

De kommunala dag- och spillvattenledningar som ligger kvar i Tulpanvägen ska överlåtas till fastighetsägaren (se bilden nedan).

Sprinkler får inte kopplas direkt till det kommunala vattennätet.



Föreslag till flytt av kommunala dag- och spillvattenledningar.

2019-05-02

Dagvattenhantering

Fördröjning av dagvatten från hårdgjorda ytor krävs. Fördröjning ska ske inom den egna fastigheten innan vattnet förs vidare till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten från parkeringsytor ska renas (t.ex. passera sandfång och oljefilter) innan det når det kommunala ledningsnätet.

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 120.

En dagvattenutredning har tagits fram med förutsättningen att utflödet till befintligt dagvattennät inte får överstiga 5l/sHa och att man på fastigheten ska klara av att fördröja ett 20-årsregn. Även 100-årsregn redovisas i utredningen.

Utredningen presenterar två scenario, en med maximal exploatering den andra med IKEAs förslag till expansion. Dagvattenutredningen visar flera alternativa lösningar för omhändertagande av dagvatten som till exempel med underjordiskt magasin, lösning med sedumtak, öppna diken/dammar eller makadamfyllda diken/dammar.

Befintlig dagvattenhantering inom kvarteret Blåsippan 1 redovisas i dagvattenutredningen.

SCENARIO 1 (Ikeas förslag till expansion)

Dagvattenutredningen visar att det krävs en fördröjningsvolym på 800 m³ för att hantera dagvattnet som uppkommer vid ett 20-årsregn och på ca 1600 m³ för att hantera dagvattnet som uppkommer vid ett 100-årsregn. För områden där det råder platsbrist är underjordiska magasin ett alternativ. Sedumtak är ett bra komplement till de olika lösningarna då det fördröjer en viss mängd dagvatten, men det minskar inte omfattningen på magasin.

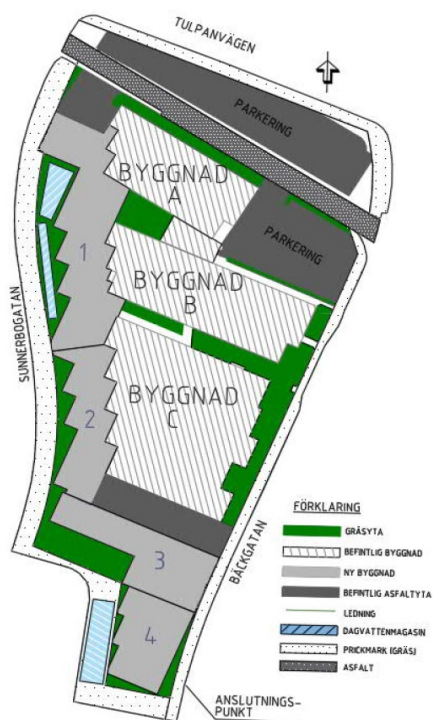
SCENARIO 2 (Maximal exploatering)

Dagvattenutredningen visar att det krävs en fördröjningsvolym på 1850 m³ för att hantera dagvattnet som uppkommer vid ett 20-årsregn och på ca 3550 m³ för att hantera dagvattnet som uppkommer vid ett 100-årsregn. För detta alternativ är ett underjordiskt magasin i form av kassetter eller betong rekommenderat. Möjlig placering av underjordiska magasin är antingen i kvarvarande prickmark eller under byggnad. På grund av platsbrist kan behov av en pumpstation förekomma. Detta för att möjliggöra avledning av dagvatten vidare till kommunens servisanslutning.

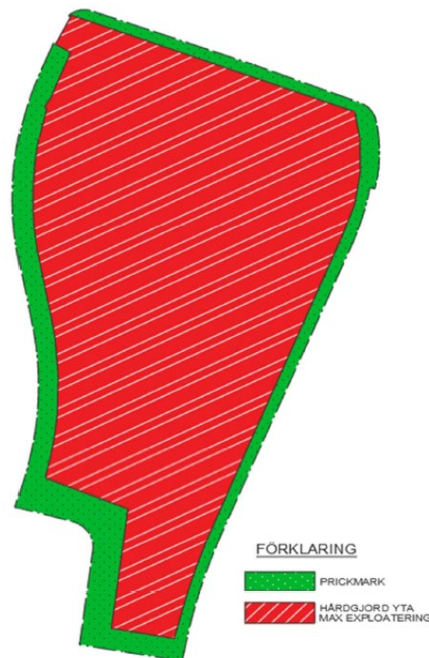
Kommunen har ställt krav på att minst 25% av fastigheten ska vara genomsläppligt.

Innan startbesked får ges i bygglovet ska lösning för dagvattenhantering redovisas.

2019-05-02



SCENARIO 1: Översiktsbild över förslag på möjlig framtida dagvattenhantering med underjordiska magasin för planerad byggnation.



SCENARIO 2: dagvattenberäkning för maximal exploatering av området

Geotekniska frågor

En markteknisk undersökning har tagits fram som visar att torv och gyttja förekommer i jordlagren inom fastigheten Blåsippan 1. Detta medför att åtgärder krävs för grundläggning av byggnader inom fastigheten. För byggnader med maximalt 3-4 plan inklusive källare bedöms grundläggning kunna ske genom plattgrundläggning. För byggnadsdelar utan källarplan kan grundläggning via pålar bli aktuellt inom vissa delar av området om det bedöms som ekonomiskt fördelaktigt jämfört med utskiftning av organiskt material. Eventuella pållängder bedöms enligt utförda sonderingar till mellan 5-10 m. Vid bygglovsprövning av utbyggnad skall en markundersökning redovisas.

Om det krävs en tillfällig sänkning av grundvatten under någon del av byggskedet ska sättningskontroll av bland annat omkringliggande byggnader ske före, under och efter byggnation. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom erforderlig pumpning. Detta enligt miljöbalken 11 kap. §12. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken 11 kap. §9.

Källarplanet ska utformas så att permanent grundvattensänkning undviks.

2019-05-02

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.

Konsekvenser för natur och vattenområden

Riksintressen och skyddade områden

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är en bestämmelse om en viss miljökvalitet som ska uppnås eller bibehållas. Den lägsta miljökvalitet som kan godtas utgör en miniminivå. Planens genomförande bedöms varken påverka miljökvalitetsnormer för vatten eller för luft.

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Om statusen på någon miljökvalitetsnorm för en vatten- eller grundvattenförekomst är hög eller god får denna inte försämrats. Skulle statusen vara måttlig, otillfredsställande eller dålig ska åtgärder vidtas för att höja statusen på vatten- eller grundvattenförekomsten. Potentiellt förorenat dagvatten från parkeringsytor kan sannolikt kunna hamna i Drivån. Det finns även en sannolikhet att miljökvalitetsnormen för den södra delen av Älmhultsåsen påverkas.

Miljökvalitetsnormerna för Drivån och södra delen av Älmhultsåsen redovisas nedan.

Status för södra delen av Älmhultsåsen:

	Status idag	Kvalitetskrav	Risk att status inte uppnås 2021
Kemisk status	God	God 2021	Ingen risk
Kvantitativ status	God	God 2021	Ingen risk

Status för Drivån:

	Status idag	Kvalitetskrav	Risk att status inte uppnås 2021
Ekologisk status	Måttlig	God 2027	Risk
Kemisk status	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus	Risk

2019-05-02

Bedömning

Kommunen är huvudman för vatten och avlopp inklusive dagvatten. Detaljplanen innebär att dagvatten från parkeringsytor ska fördröjas och renas innan det släpps till kommunens ledningsnät. Risk för påverkan på miljökvalitetsnormerna för både Drivån och grundvattenförekomsten i södra Älmhultsåsen bedöms därför inte förekomma. Se dagvattenutredningen. MKN (miljökvalitetsnormen) bedöms inte påverkas av förslaget.

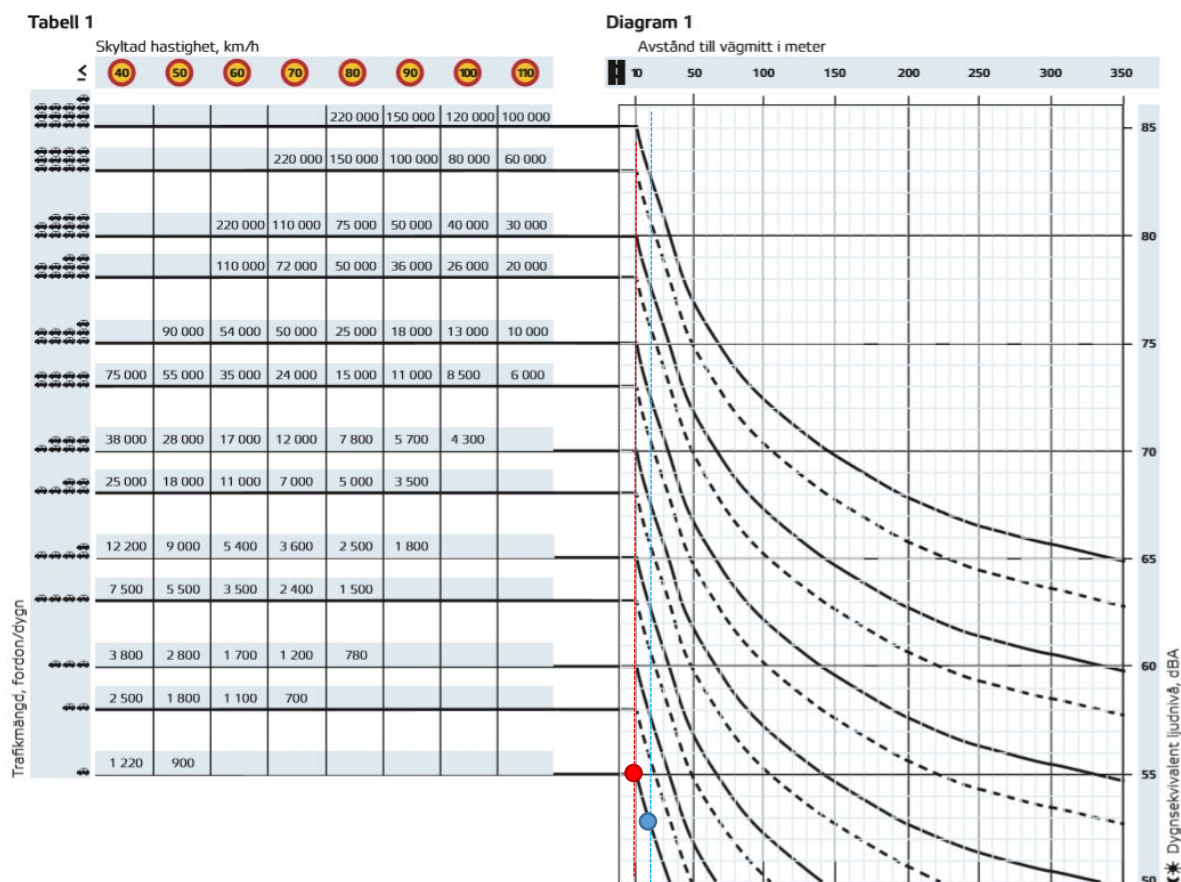
Hälsa och säkerhet**Buller**

En av åtgärderna för att minska trafikpåverkan inom villaområdena är genomfartsförbud på Sunnerbogatan och Tulpanvägen. I trafikutredningen har trafiksituationen utretts vid prognosåret 2040 med en ny utformning och planerad exploatering som visar att trafiken blir oförändrad på Sunnerbogatan och övrigt på lokalvägnätet.

Trafikmätningar som har genomförts av Tyréns och Älmhults kommun visar 260 fordon/dygn (vardagsmedelsdygnstrafik) på Sunnerbogatan. Skyltad hastighet är 40 km/h. Avståndet från Sunnerbogatans mitt till närmaste byggrätt inom bostadsbebyggelse är 10 meter (6+4). Diagrammet nedan visar att dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnadsfasad inte överskrider 60 dBA idag. Med omfördelning av trafikrörelser i och med en ny utformning beräknas vardagsmedelsdygnstrafik på Sunnerbogatan vid prognosåret 2040 att bli oförändrad, 260 fordon/dygn. Detta betyder att dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad blir oförändrad.

Trafiken på Tulpanvägen, mellan Sunnerbogatan och Konvaljvägen är idag ca 150 fordon/dygn (enligt uppgifter från tekniska förvaltningen) ökar med 844 + 20 (tung fordon) fordon/dygn men överstiger inte 1220 fordon/dygn. Skyltad hastighet är 40 km/h. Avståndet från Tulpanvägens mitt till närmaste byggrätt inom bostadsbebyggelse är minst 20 meter. Diagrammet nedan visar att dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad inte överskrider 60 dBA vid prognosåret 2040.

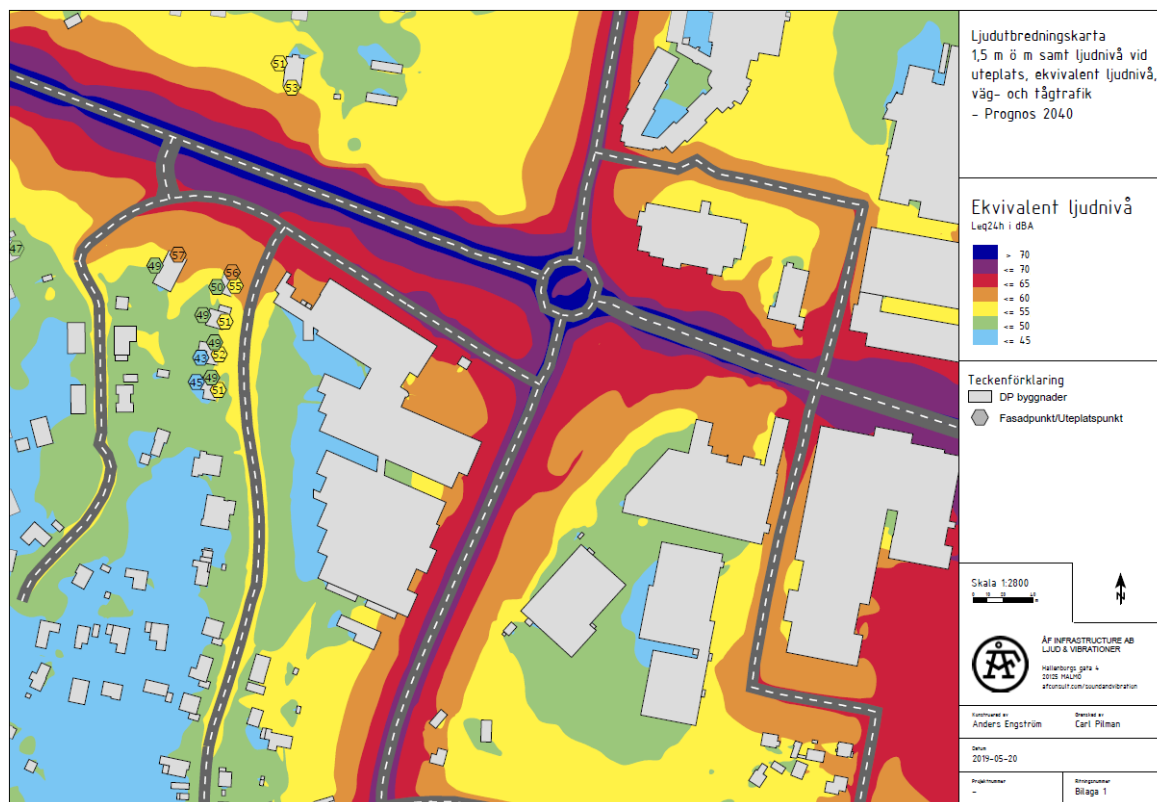
2019-05-02



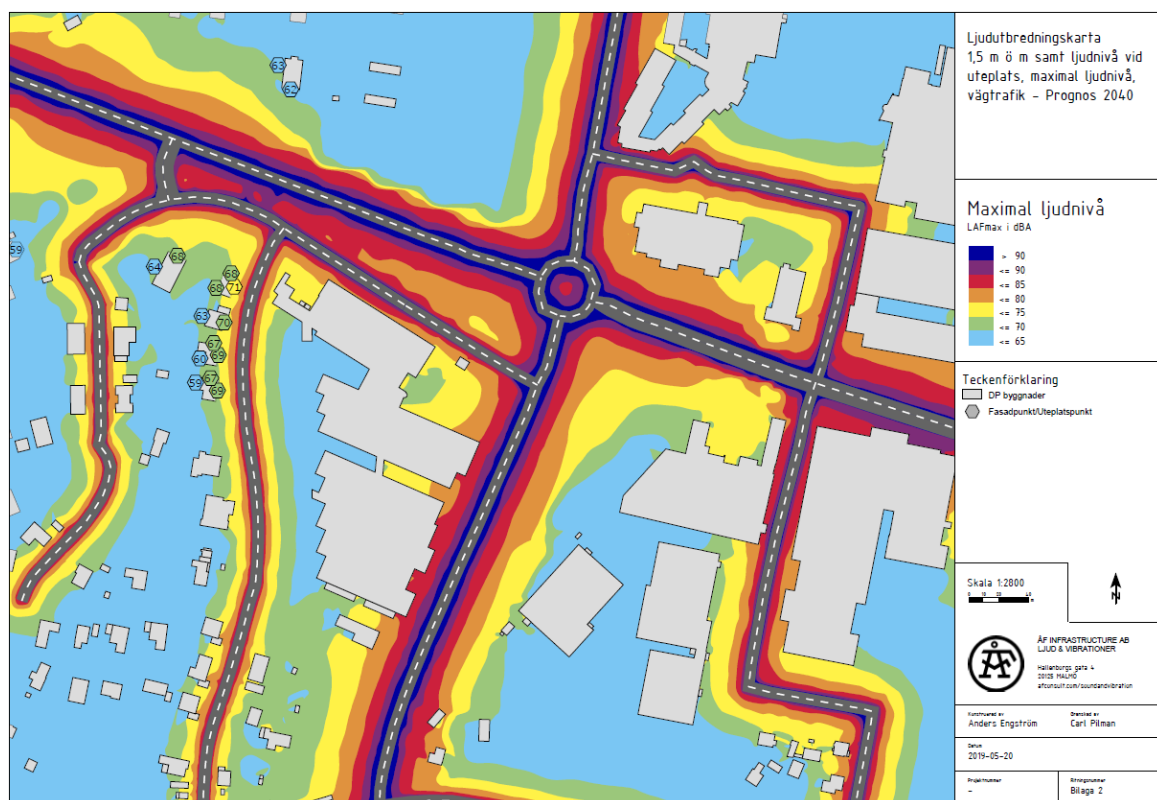
Översiktlig beräkning av vägtrafikbuller. Den röda punkten visar dygnsekvivalent ljudnivån vid bostadsfasad längs med Sunnerbogatan och den blå punkten visar dygnsekvivalent ljudnivån vid bostadsfasad längs med Tulpanvegen, mellan Sunnerbogatan och Konvaljvägen.

Bullerbedömningen kompletterades med en bullerutredning "Trafikbullerberäkning inför detaljplan för Blåsippan 1 med flera i Älmhult, Älmhults kommun". Bullerberäkningen av vägtrafikbuller uppdaterades efter trafikutredningen för framtida prognos för biltrafiken för 2040 (inklusive utbyggnad av IKEA of Sweden och med ny utformning). Beräkningar visar att ljudnivåerna vid fasad och vid uteplats ligger under riktvärde.

2019-05-02



Ljudutbredningskarta samt Ljudnivå vid uteplats, ekvivalent ljudnivå, vägtrafik – Prognos 2040.



Ljudutbredningskarta samt Ljudnivå vid uteplats, maximal ljudnivå, vägtrafik – Prognos 2040.

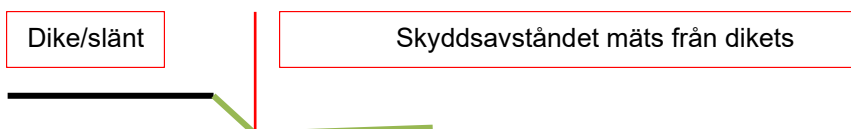
2019-05-02

Farligt gods

SWECO ENVIROMENT AB gjorde en riskutredning "Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult", 2018-06-19.

Planerade verksamheter ligger utanför rekommenderade skyddsavstånd och därför behövs det inga byggnadstekniska skyddsåtgärder. Mellan befintliga parkeringsplatsen och Hallandsvägen finns ett räcke som hindrar avåkning ner mot parkeringen.

Vid planering av parkeringshus ska det finnas 10 meter skyddsavstånd från väg 120 om platsanpassad riskutredning inte görs för området och inga riskreducerande åtgärder redovisas. Avståndet mäts från släntfot/dikesmitt.



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

Rekommenderad markanvändning intill transportleder med farligt gods i Älmhult

2019-05-02

Om kontorsbyggnader planeras närmare än 40 meter från väg 120 ska byggnadstekniska skyddsåtgärder för ”centrumbebyggelse” tillämpas, för att blandad bebyggelse inte ska betraktas som känslig bebyggelse.

- Friskluftsintag placeras på tak eller sida som inte är exponerad mot riskkällan. Om det inte innebär stora negativa effekter ur andra perspektiv (exempelvis kraftigt ökade driftskostnader, försämrad luftkvalitet).
- Det ska vara möjligt att utrymma på sida som inte är exponerad mot riskkällan. Huvudentréer ska i första hand vara placerade på sida bort från transportleden, men entréer kan även vara placerade på sida mot transportleden.
- Fasader (inkl. fönster, dörrar och takfot) utförs i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass IE30. Fönster ska endast vara öppningsbara med specialverktyg för rengöring och underhåll. Detta ska genomföras på sida som vetter mot transportleden.

Markföroreningar

Området är redan försedd med byggnad (IOS kontorsbyggnad) därför är det viktigt att eventuella framtida rivningsarbetena som involverar grävning på fastigheten ska föregås av en anmälan till miljötillsynsmyndigheten angående avhjälpande av markförorening. Detta så länge markföroreningen fortfarande bedöms finnas kvar i området”.

Vid anläggande av dammar, om det blir aktuellt är det viktigt att säkerställa att det inte förekommer någon förorenad mark vid platsen där grävning ska ske, så att föroreningar inte riskerar att spridas nedströms.

Enligt 10 kap. 11§ Miljöbalken anges följande: Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget ger möjligheter för positiva ekonomiska konsekvenser genom att utnyttja befintliga infrastruktur, skapa fler arbetsplatser samt ett effektivt markutnyttjande.

Sociala konsekvenser

Förslaget ger möjligheter för fler arbetsplatser. Området är centralt och har i närhet kollektivtrafik, gång- och cykelvägar. Förslaget ger förbättringsmöjlighet för gång- och cykelvägar både på Tulpanvägen och Rosenstigen.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten Blåsippan 3 och Blåsippan 4 har sammanlagts (2019-01-21, akt 0765–1018/32) och beteckningen är Blåsippan 1. Detaljplanen innebär att verksamheten kan fortsätta att utvecklas på den aktuella platsen.

2019-05-02

Överväganden och motstående intressen

Förändringen av området innebär att IKEA ges möjligheter att fortsätta utveckla sin verksamhet i ett bra geografiskt läge utifrån verksamhetens behov. Det innebär närhet till andra verksamheter inom koncernen och allmänna kommunikationsmöjligheter, främst Södra Stambanan och stationsläget.

Förändringen i området kommer att påverka stadsbilden genom en högre exploateringsgrad som innebär att verksamheten kommer närmare närliggande fastigheter. I framtagandet av detaljplanen har det samhälleliga intresset balanserats mot effekten av att verksamheten har en ökad påverkan på närliggande fastigheter. Sammantaget ger planförslaget ur ett samhällsnyttoperspektiv ett stort mervärde samtidigt som övrig påverkan hålls så liten som möjligt.

Beskrivning av genomförandet

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för genomförandet / utbyggnaden av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan Älmhults kommun och IKEA Property AB. I exploateringsavtalet framgår att exploatören svarar för förrättningskostnaderna för ledningsrätt för VA – ledningar, omprövning av ledningsrätt samt för eventuella flytt av ledningar.

Exploateringsavtalet är ett civilrättsligt avtal och gäller även utanför planområdet. Exploateringsavtalet ska antas innan detaljplanen antas.

Gatukostnadsersättning

Anläggandet av allmän plats inom planområdet regleras genom en gatukostnadsersättning som behandlas samtidigt som detaljplanen.

2019-05-02

Kommunen ska ta beslut om gatukostnadsersättning enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 6 kapitlet 24§. Gatukostnadsersättningen ska gälla för anslutning till väg 120 och färdigställandet av gång- och cykelväg i Rosenstigens förlängning (söder om Blåsippan 1). Då gatukostnadsutredningen kommit fram till att fastigheten, Blåsippan 1, som genom detaljplanen får utökad byggrätt, ska stå för 100% av gatukostnaden. Så länge byggrätten inte nyttjas utfaller ingen gatukostnad.

I ett beslut om bygglov får byggnadsnämnden bestämma att byggnadsarbeten inom kvartersmark inte får påbörjas förrän exploatören har betalat ersättning för anslutning till väg 120 och färdigställandet av gång- och cykelväg i Rosenstigens förlängning (söder om Blåsippan 1) eller har ställt säkerhet för ersättningen enligt PBL (2010:900) 9 kapitlet 37§.

Anslutning till väg 120

Anslutning till väg 120 ska bekostas genom beslut om gatukostnadsersättning. Ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen förs till antagande. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen.

Fastighetsfrågor

Fastigheten Blåsippan 3 och Blåsippan 4 har sammanlagts (2019-01-21, akt 0765–1018/32) och beteckningen är Blåsippan 1. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ägs av kommunen.

Det ska skapas en ledningsrätt för de kommunala VA- ledningarna. Vid eventuell flytt av VA ledningar ska ledningsrätten omprövas.

Efter eventuell flytt av de kommunala dag- och spillvattenledningarna, de ledningar som ligger kvar i Tulpanvägen, så ska ägandet av dessa överlåtas till fastighetsägaren. Anslutningspunkten till kommunala dag- och spillvattenledningar kommer därmed att flyttas.

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.

Genom planområdets nordvästra del löper en samfällad bygdeväg registrerad som Klöxhult s:1. Denna del av planområdet ska utgöra allmän plats i form av gatu- och naturmark. I samband med plangenomförandet är avsikten att reglera den del utav samfälligheten Klöxhult s:1, som är belägen inom planområdet, till angränsande kommunal mark. Det är också lämpligt att i samband med detta undersöka möjligheten att reglera hela sträckningen av bygdevägen då fastighetsindelningen kan förbättras och vägområdet och framkomligheten är tryggad i andra planhandlingar.

2019-05-02

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<i>Inom planområdet</i>			
Klöxhult 3:1	Anslutning väg 120, trafikförbättrande åtgärder, gång- och cykelväg, söder om planområdet	Fastighetsreglering mellan väg och natur	Anslutning väg 120, trafikförbättrande åtgärder, gång- och cykelväg, söder om planområdet
Blåsippan 1	Anslutning väg 120, gång- och cykelväg, söder om planområdet, kompletterande geoteknik, dagvattenhantering inom fastigheten, radonmätning, parkeringsåtgärder (mobilitetsåtgärder), eventuell flytt av VA ledningar,	ledningsrätt för kommunala VA ledningar och omprövning av ledningsrätt efter ledningarnas nya läge.	Anslutning väg 120, gång- och cykelväg, söder om planområdet, kompletterande geoteknik, dagvattenhantering inom fastigheten, radonmätning, parkeringsåtgärder (mobilitetsåtgärder), eventuell flytt av VA ledningar,
Klöxhult S:1		Fastighetsreglering	
<i>Utanför planområdet</i>			
Backsippan 1			
Backsippan 2			
Backsippan 3			
Backsippan 4			
Blåklinten 4			
Gärdet 1			
Gärdet 2			
Gärdet 4			
Gärdet 5			
Klöxhult 3:1			
Konvaljen 1			
Konvaljen 2			
Konvaljen 3			
Rosen 4			
Rosen 5			
Rosen 6			
Violen 2			
Violen 3			
Violen 4			
Vitsippan 1			

2019-05-02

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av exploatören, vilket regleras i planavtalet.

Kostnader för eventuell omprövning, flyttning/ombyggnation eller skada av E.ON Energidistribution AB:s anläggningar i samband med planförslaget bekostas av exploatören. Om distributionsledning för gasol måste flyttas, sänkas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av planförslaget, får exploatören svara för de kostnader som uppkommer till följd av nämnda åtgärder.

Kostnaderna för eventuell flytt av dag- och spillvattenledningar (som i dagsläget går över parkeringen och fortsätter över väg 120) och projektering av detta, ska belasta den som begär det.

Så långt som möjligt ska Telias befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge behållas för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tekniska frågor

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid.

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

Exploatören ska ta fram nödvändig grundundersökning i samband med bebyggandet av området.

Innan startbesked ges i bygglovet ska lösning för dagvattenhantering redovisas.

I fall grävning eller avhjälpande åtgärder ska vidtas på den potentiella förorenade platsen ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten (6 veckor) innan åtgärder vidtas.

För att säkerställa kablarnas (E.ON Energidistribution AB) exakta läge i fält måste en kabelvisning beställas innan markarbete påbörjas.

Elledning i mark för byggnad eller annan anläggning, får inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner, uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får, utan ledningsägarens medgivande, upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför kablarna, så att reparation och underhåll försvåras.

Minst 5 meter mellan transformationsstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska upprätthållas.

Minsta skyddsavstånd mellan distributionsledningar för gasol och byggnad inom tätbebyggelse är 2 meter samt närmsta gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

2019-05-02

Medverkande

I arbetet med att ta fram detaljplanen har tekniska förvaltning och miljö- och byggförvaltning deltagit.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Robertsson
Planeringschef

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 24 juni 2019, § 110

LAGA KRAFT 16 september 2020

2019-05-02

Behovsbedömning

Den här checklisten 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
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård	X					
Rörligt friluftsliv	X					
Kulturmiljövård	X					
Kommunikationer	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			Planen medger ökad exploateringsgrad. Dagvatten fördröjs lokalt innan det förs vidare till kommunalt vattennät.
Kulturmiljö samt stads- och landskapsbild						
Fornminnen	X					

2019-05-02

Kulturmiljöprogram	X					
Kulturhistorisk miljö	X					
Landskapsbild			X			De gröna ytorna kan minskas men förbättras med nya planteringar.
Stads- och bebyggelsebild			X			Planen medger ökad exploateringsgrad.
Hushållning						
Befintlig infrastruktur						
Mark och vatten						
Hälsa						
Buller			X			Dygnsekvivalent ljudnivå vid kringliggande bostadsbyggnadsfasad inte kommer överskrida 60 dBA.
Föroreningar luft, mark, vatten		X	X mark			
Lukt		X				
Radon		X				
Strålning		X				
Kraftledningar	X					
Säkerhet						
Trafik			X			Ingen trafikökning på lokalvägnätet. Trafikökning på Tulpanvägen mellan Konvaljvägen och Bäckgatan.
Explosion	X					
Översvämning	X					
Ras och skred	X					
Trygghet			X			Förbättrar trafiksäkerheten och två G/C väg byggs.
Miljö						
Miljökvalitetsnormer luft		X				Detaljplanen bedöms varken påverka luft eller vatten.
Miljökvalitetsnormer buller		X				
Miljökvalitetsnormer vatten		X				
Miljömål				X		Detaljplanen bör bidra till en ekonomisk, social och ekologisk hållbar utveckling.



2019-05-02

50(50)

Hållbar utveckling				X		Detaljplanen bör bidra till en ekonomisk, social och ekologisk hållbar utveckling. Bland annat genom den centrumnära lokaliseringen av kontor, nära kollektivtrafik, möjlighet att skapa nya arbetstillfällen.
Förorenad mark			X			Det finns ett område med måttlig risk under befintlig byggnad.
Avfall över tid		X				
Avfall under byggtiden		X				
Övrigt						
Mellankommunala frågor	X					
Samlad bedömning						
Kommunens bedömning						
Planen förväntas inte få en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver inte upprättas.						