



Detaljplan för Lejonet 7, Älmhult
Älmhults kommun

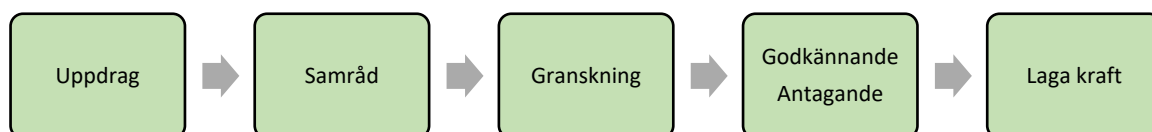
PLANBESKRIVNING



PLANPROCESSEN

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Gemensamt för alla processer är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för Lejonet 7 handläggs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) och ska antas av kommunstyrelsen. Förslaget har funnits tillgängligt för samråd 2 februari 2021 - 2 mars 2021 och funnits tillgängligt för granskning under perioden 14 september - 5 oktober 2021. Handlingarna skickas därefter till Kommunstyrelsen för antagande.



Politiska beslut

Följande politiska beslut har fattats gällande *detaljplanen för Lejonet 7, Älmhult, Älmhults kommun*:

- Kommunstyrelsen beslutade 2020-03-10 § 41 att ge ett positivt planbesked för Lejonet 7, Älmhult, Älmhults kommun.
- Kommunstyrelsen beslutade 2020-03-10 § 41 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Lejonet 7, Älmhult, Älmhults kommun.
- Kommunstyrelsen beslutade 2020-03-10 § 41 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att samråda förslag till detaljplan för Lejonet 7, Älmhult, Älmhults kommun enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen.
- Kommunstyrelsen beslutade 2021-09-07 § 169 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att granska förslag till detaljplan för Lejonet 7, Älmhult, Älmhults kommun enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen.
- Kommunstyrelsen beslutade 2021-09-07 § 169 att en strategisk miljöbedömning inte behöver upprättas för Lejonet 7, Älmhult, Älmhults kommun då detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6 § Miljöbalken.
- Kommunstyrelsen beslutade 2021-11-30 § 230 att anta detaljplan för Lejonet 7, Älmhult, Älmhults kommun.

INNEHÅLL

INLEDNING	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
PLANFÖRSLAG	14
KONSEKVENSER	21
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	24
Undersökning av betydande miljöpåverkan	26

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta, 2021-11-03
- Illustrationer, 2021-11-03
- Planbeskrivning, 2021-11-03
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-11-03
- Samrådsredogörelse, 2021-06-09
- Granskningsutlåtande, 2021-11-03
- Fastighetsförteckning, 2021-11-03 (finns tillgänglig på kommunen)

Utredningar

- Bullerutredning – Lejonet 7 i Älmhults kommun, daterad 2021-05-26, utförd av MiljöInvest AB.
- Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, daterad 2018-06-19, utförd av Sweco Environment AB.

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

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att förtäta fastigheten Lejonet 7 med fler bostäder samt att möjliggöra för centrumändamål.

Planområdets läge, avgränsning och markägförhållande

Planområdet ligger i centrala Älmhult, nordost om korsningen mellan Knutsgatan och Trädgårdsgatan.

Planområdets areal är 1836 m².

Markägare är KA fastigheter Älmhult AB.



Bild 1. Orienteringskarta med planområdet markerat i blått.

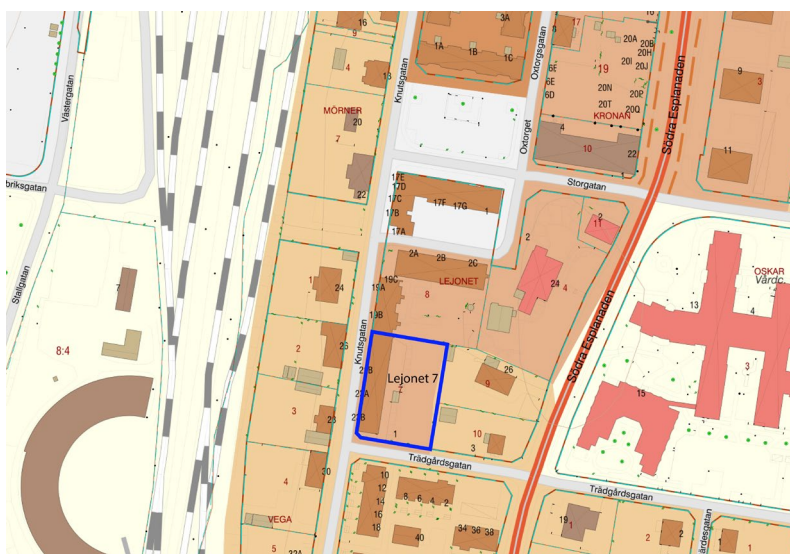


Bild 2. Orienteringskarta med planområdet markerat i blått.

Gällande tomtindelningsplan

För Lejonet 3 - 7 finns en gällande tomtindelningsplan, 07-ÄLS-92 från 1950. Tomtindelningen för Lejonet 7 upphör att gälla då en ny detaljplan vinner laga kraft.

Platsens läge och sammanhang

Planområdet ligger i centrala Älmhult söder om Oxtorget. Offentlig och kommersiell service finns inom 500 meter från planområdet.

Området ligger ca 450 meter från Haganäsparken som är ett stort sammanhängande rekreationsområde med ädellövskog.

Pågående markanvändning

Flerbostadshus, hyresrätter, gård med parkering och vistelseyta.

Natur och topografi

Mark och vegetation

Marknivån på fastigheten är i två nivåer. På bild 4 och 5 kan man se hur den östra delen av gården ligger ca 1,4 meter ovanför den västra delen.

Den västra lägre delen av gården har hårdgjord markbeläggning och den östra högre delen består av gräsmatta och buskage. Vid tomtgräns i öster finns en uppvuxen lönn.



Bild 4. Gården på Lejonet 7, sedd från Trädgårdsgatan.



Bild 5. Gården på Lejonet 7, sedd norrifrån.

Geotekniska förhållanden

SGU:s jordartskarta visar att marken består av morän. 2012-11-21 utfördes en borrhning på fastigheten Lejonet 10 som ligger i direkt anslutning öster om planområdet. Följande djup för jordart/bergart uppmättes: 0-0,5 meter jord, 0,5-5 meter grus och sten, 5-110 meter grått berg samt 110-120 meter rött berg. Informationen är hämtad från SGU:s brunnarsarkiv.



Bild 6. Ytliga jordarter enligt SGU. Blått är morän och grönt är isälvssediment.

Fornlämningar

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

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett flerbostadshus i två våningar utmed Knutsgatan. Byggnaden är från år 1947. På gården finns en liten komplementbyggnad som används som miljöhus, se bild 5.

Omkringliggande bebyggelse utmed Knutsgatan är från olika tidsepoker med äldsta byggnad från år 1900, se bild 7. Söder om planområdet, utmed Trädgårdsgatan, finns radhusbebyggelse från 1980-talet, se bild 8. Öster om planområdet finns två friliggande villor. Samtlig bebyggelse i närheten av planområdet är en till två våningar hög.



Bild 7. Knutsgatan söderifrån med Lejonet 7 till höger i bild.



Bild 8. Trädgårdsgatan österifrån med Lejonet 7 till höger i bild och radhusbebyggelse från 80-talet till vänster i bild.

Gator och trafik

Vägar

Planområdet ligger i ett centralt område som har ett välutvecklat vägnät som även har god framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter.

Parkeringar

I dagsläget finns tre parkeringsplatser inom fastigheten. Planområdet ligger ca 100 meter söder om Oxtorget där det finns ca 40 parkeringsplatser på allmän platsmark. Det är även tillåtet att parkera utmed Knutsgatan och Trädgårdsgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget cirka 400 meter från Älmhults järnvägsstation som trafikeras av både lokal- och regional buss- och tågtrafik. Det finns därmed goda förutsättningar för ett kollektivt resande.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet påverkas av buller från spårtrafik från Södra stambanan samt trafikbuller från Södra Esplanaden och Trädgårdsgatan. En bullerutredning har tagits fram av MiljöInvest AB, daterad 2021-05-26.

Sammanfattad bedömning för ljudnivå vid den nya bebyggelsens fasader

Beräkningarna visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå (60 dBA) klaras utmed samtliga fasader. Det innebär att förordningens krav klaras och att det ur bullersynpunkt inte bör föreligga något hinder för den planerade nybyggnationen.

Sammanfattad bedömning för ljudnivå vid den befintliga byggnadens fasader

När det gäller den befintliga byggnaden är den ekvivalenta ljudnivån högre än 60 dBA vid en stor del av husets fasad mot Knutsgatan. Detta ställer krav på att lägenheterna vid en eventuell framtida nybyggnation blir genomgående och att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en skyddad sida (fasaden mot gården).

Enligt beräkningarna klarar fasaden mot gården kravet på skyddad sida när det gäller den ekvivalenta ljudnivån (55 dBA) samt den maximala ljudnivån för järnvägen men inte när det gäller den maximala ljudnivån för bilväg (70 dBA mellan kl. 22:00 och 06:00). Det bör noteras att beräkningarna av maximal ljudnivå för bilväg baseras på en passage av ett tungt fordon. Antalet passager av tunga fordon bedöms vara ca tre stycken per dygn (3% av totalt 100 fordonspassager). Under perioden 22:00-06:00 förekommer normalt inga passager av tunga fordon. Man bör därför kunna betrakta det befintliga husets fasad mot innergården som en skyddad sida.

Sammanfattad bedömning för ljudnivå vid uteplats

Kravet på ekvivalent ljudnivå (50 dBA) och maximal ljudnivå (70 dBA) klaras på bottenvåningarna på fasaderna som är vända mot innergården, men överskrids vid de flesta andra husfasader.

För att klara kraven på uteplats kan en gemensam uteplats anordnas på gården där kravet på ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA uppnås.

Farligt gods

Planområdet ligger 60 meter öster om Södra stambanan som är transportled för farligt gods. Planområdet ligger 220 meter från Hallandsvägen (väg 120) som är utpekad led för farligt gods.

För att kunna bedöma lämplig markanvändning utmed farligt gods-leder i Älmhult har en riskutredning tagits fram (Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, Sweco Environment AB, 2018-06-19). Riskutredningen visar att byggnader i max fyra våningar kan byggas om de placeras minst 50 meter från räls eller körbanans kant. Se bild 9 för planområdets placering i förhållande till räls och riskbedömning.



--- 50 meter från spår utmed Södra stambanan

Bild 9.

Radon

Uranhalten och markstrålningen är låg inom planområdet. Förenklat sönderfaller uran i berggrunden till bly, radium och slutligen radon och därför kan man se ett samband mellan uran och radon. Jorden inom planområdet består till största delen av morän. Morän har generellt en medelhög genomsläpplighet, vilket betyder att en del av markradonet kan transporteras ut i luften. Markens strålning och genomsläpplighet gör området till ett normalriskområde ur radonsynpunkt. För att undvika problem med för höga halter av radon vid nybyggnation kan en tät konstruktion mot marken utföras.



Bild 10. Karta från SGU:s kartvisare som visar uranhalten

Markföroreningar

Tidigare markanvändning ger inte anledning att misstänka att marken skulle vara förorenad. Området finns inte redovisat i Länsstyrelsens lista över misstänkta förorenade områden. Om det på en fastighet upptäcks en förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska tillsynsmyndighet genast underrättas.

Skred- och rasrisk

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

Översvämningsrisk

Skyfallskarteringen av 100-års regn över Älmhult tätort visar att ett område inom planområdet kan riskera att drabbas vid kraftiga regn. Omfattningen av översvämningen i karteringen är dock missvisande då höjddatan som användes i karteringen varit förhållandevis grov och i detta fall inte på ett korrekt sätt fått med utfarten till Trädgårdsgatan. Det maximala vattenståndet i området styrs ytterst av nivåskillnaden mellan Trädgårdsgatan och området som har en skillnad på ca 20–30 cm. Viktigt att påpeka är också att det kommunala dagvattennätet inte är medräknat i skyfallskarteringen men som i verkligheten har en gynnsam effekt på översvämningsens storlek. Någon risk för vattenstånd som innebär en direkt fara för människors hälsa och liv kan därmed inte sägas föreligga.



Bild 11. Utsnitt ur skyfallskarteringen av 100-års regn. Varje pixel representerar ett djup enligt tabellen till höger, djup angivet i meter.

Sociala förutsättningar

Barnperspektivet

Planområdet har förutsättningar att bli en bra miljö för barn och ungdomar bland annat genom områdets närhet till skola, förskola, lek, rekreation och aktiviteter som de kan ta sig till på ett säkert sätt till fots. Älmhults cykelvägnät nås via lugnt trafikerade lokalgator. Grundskola finns inom 1,2 km och förskola finns inom 550 meter från planområdet.

En av Älmhults största lekplatser, Nicklabackens lekplats, finns ca 300 meter från planområdet. Man kan ta sig till Nicklabackens lekplats via trottoar men man behöver korsa Södra Esplanaden och Storgatan via övergångsställe. Hastighetsbegränsningen för dessa gator är 40 km/h.

Stortorget i Älmhults centrum ligger ca 400 meter norr om planområdet och även där finns en lekplats.

Haganäsparken ligger ca 450 meter från planområdet.

Gården på fastigheten är relativt liten och det är viktigt att den utformas väl med tanke på barn och ungdomar.

Teknisk försörjning och ledningar

Teknisk infrastruktur finns tillgänglig i anslutning till planområdet. Nybyggnation kan anslutas till befintligt system.

Markförlagda kabelanläggningar och andra tekniska anläggningar finns förlagda inom planområdet samt i planområdesgräns.

Dagvatten

Dagvattenledning finns förlagd i Knutsgatan dit dagvattnet från planområdet leds. I Trädgårdsgatan, söder om planområdet, finns ingen dagvattenledning.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns indraget till fastigheten och till befintlig byggnad. Nybyggnation kan anslutas till det utbyggda systemet.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse



Bild 12. Illustration av planområdet sett från Trädgårdsgatan.

Inom planområdet planeras för en bebyggelse innehållande funktionen bostäder. I befintlig byggnad mot Knutsgatan möjliggörs även för funktionen centrumändamål.

Planförslaget medger, utöver befintlig byggnad längs med Knutsgatan, två byggnadskroppar i två våningar. Byggnadsarea för dessa byggnader regleras till 100 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet vilket motsvarar en sammanlagd byggnadsarea på max 312 m².

Planförslaget medger även komplementbyggnader med en byggnadshöjd på max tre meter och en byggnadsarea på max 15% av fastighetsarean inom egenskapsområdet vilket motsvarar en byggnadsarea på 44,5 m².

Bild 13 visar hur bostadsbyggnaderna ska placeras samt ett förslag på möjlig placering av miljöhus samt parkeringsplatser.



Bild 13. Situationsplan. Ej skalenlig

Solstudie

En solstudie har tagits fram för att visa konsekvenserna för skuggning om nybyggnation i enlighet med planförslaget uppförs, se bild 14. Solstudien visar byggnadernas ungefärliga skuggning 30 mars, 21 juni och 22 september. Observera att solstudiens tre sista bilder visar skuggpåverkan utan ny bebyggelse.

Den bedömda helhetsbilden är att den nya bebyggelse som planförslaget medger har en liten skuggpåverkan på befintlig bebyggelse och befintliga trädgårdar. Skuggpåverkan av den nya bebyggelsen bedöms som acceptabel.

Solstudie med ny bebyggelse

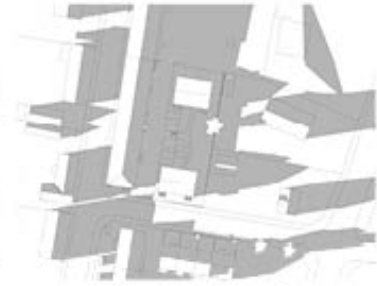
30 mars kl 12:00



30 mars kl 15:00



30 mars kl 17:00



21 juni kl 12:00



21 juni kl 15:00



21 juni kl 17:00



22 september kl 12:00



22 september kl 15:00



22 september kl 17:00

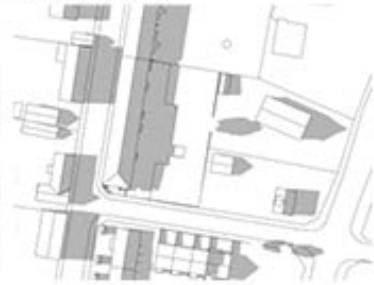


Solstudie utan ny bebyggelse

30 mars kl 17:00



21 juni kl 17:00



22 september kl 17:00

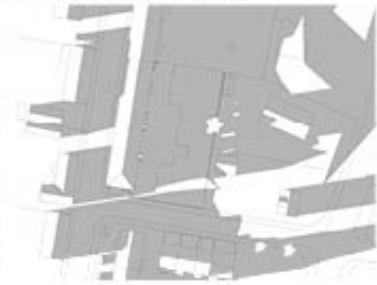


Bild 14. Solstudie över planområdet.

Gator och trafik

Parkering

Enligt Älmhults kommuns parkeringsnorm kommer det att behövas 12 parkeringsplatser när fastigheten är fullt utbyggd. Då planområdet är centralt beläget med god tillgång till både service och kollektivtrafik är bedömningen att fastighetens användning ger upphov till mindre parkeringstal än vad parkeringsnormen anger.

Bild 15 visar att det inom planområdet är möjligt att anordna så många parkeringsplatser som Älmhults kommuns parkeringsnorm anger, 12 st.



Bild 15. Ej skalenlig

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

Innan ytterligare bebyggelse uppförs inom planområdet kommer ny dagvattenledning behöva förläggas i Trädgårdsgatan.

Avfallshantering

Miljöhus eller plats för fastighetsnära källsortering av kommunalt avfall ska anläggas inom fastigheten och utformas så att tillgängligheten är god för både brukare och vid avfallshämtning. Miljöhus eller plats för avfallshantering ska placeras i nära anslutning till där yta finns för uppställning av hämtningsfordon. Gällande riktlinjer ska följas, detta hanteras i bygglovsprocessen.

Fjärrvärme

Nybyggnation kan anslutas till det utbyggda, befintliga systemet.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Då detaljplanen inte kommer att medge bebyggelse i mer än två våningar behöver inga riskreducerande åtgärder utföras.

Buller

Bullerutredningen visar att det är möjligt att klara gällande riktvärden för buller för den nya bebyggelsen. Då de nya byggnaderna klarar bullerkraven på grund av den befintliga bebyggelsen behövs bestämmelsen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida.

Bullerutredningen visar att den befintliga byggnaden klarar gällande riktvärden för buller om minst hälften av bostadsrummen vänds mot den skyddade sidan mot gården.

Bullerutredningen visar att en gemensam uteplats på gården klarar gällande riktvärden för buller.

Förklaring av planbestämmelserna

Användning av kvartersmark

- B- Bostäder
Användningen innefattar boende med varaktig karaktär så som vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder, gruppboendestäder, träningsbostäder samt boenden som innefattar viss omsorg, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.
- C- Centrum
Användningen innefattar en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör vara lätta att nå. Det kan vara till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, banker, apotek, hantverk och annan service, vuxenutbildning, lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård, post, polisstation mm.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning:

- *e₁: Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.*
- *e₂: Största byggnadsarea är 100 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.*

- *e3: Minsta byggnadsarea är 80 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.*
På egenskapsområdet längs med Knutsgatan finns bestämmelse om minsta exploatering för att säkerställa att gällande bullerkrav för uteplats kan uppfyllas på gården.
- *e4: Lägsta byggnadshöjd är 6,5 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.*
På egenskapsområdet längs med Knutsgatan finns bestämmelse om lägsta byggnadshöjd för att säkerställa att gällande bullerkrav för uteplats kan uppfyllas på gården.
- *Prickmark: Marken får inte förseras med byggnad.*
Mot fastighetsgräns i öster är prickmarken fyra meter bred. Mot fastighetsgräns i norr är prickmarken fyra meter bred då fasaden på byggnaden inte ska behöva begränsas på grund av brandkrav. Den större ytan som inte får förseras med byggnad mitt på gården är till för att säkerställa yta för barns lek.
- *Korsmark: Endast komplementbyggnad får placeras.*
- : *högsta byggnadshöjd i meter.*
Maximal byggnadshöjd regleras i planen genom byggnadshöjd. Byggnadshöjd mäts från medelmarknivå invid byggnaden. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Se bild 16 för förklaring av byggnadshöjd.



Bild 16.

Utformning:

- *f1: Balkong får kraga ut 1,5 meter över prickad mark.*
- *f2: Balkong får kraga ut 1,5 meter över korsmark.*
- *f3: Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.*
Om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00.
- *f4: Minsta takvinkel är 25 grader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.*
Denna bestämmelse säkerställer takvinklar som passar in med omgivande bebyggelse.
- *f5: Största takvinkel är 35 grader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.*
Denna bestämmelse säkerställer takvinklar som passar in med omgivande bebyggelse.

Utförande:

- *b₁: Källare får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.*
- *b₂: Marken ska vara genomsläpplig, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

Markens anordnande och vegetation:

- *n₁: Marken får inte användas för parkering, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.*
Bestämmelsen finns för att säkerställa att yta för barns lek inte tas i anspråk av andra intressen.
- *n₂: Marken ska luta minst 1:50 ner mot Trädgårdsgatan, 4 kap. 10 §*
Bestämmelsen finns för att dagvatten som kommer öster ifrån ska ledas ut på Trädgårdsgatan och där tas omhand, istället för att ledas mot den befintliga byggnaden i väster.
- *n₃: Markens höjd får inte vara lägre än 148,3 meter över nollplanet, 4 kap. 10 §*
Bestämmelsen finns för att marknivån på gården inte ska hamna lägre än Trädgårdsgatan. Detta på grund av att dagvattnet ska ledas ut på Trädgårdsgatan och inte mot den befintliga byggnaden i väster.
- *n₄: Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, 4 kap. 10 §*
Bestämmelsen finns på grund av att vikten av en grön gårdsmiljö är stor och det tar lång tid för nya träd att växa upp. Det finns endast ett uppvuxet träd inom planområdet som inte är skadat, en lönn. För att säkerställa att detta sparas läggs egenskapsbestämmelsen till.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

- *Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.*

Ändrad lovplikt

- *a₁: Marklov krävs även för trädfällning, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.*
Bestämmelsen finns för att kunna följa upp egenskapsbestämmelsen *n₄*.

KONSEKVENSER

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En del i planarbetet är att bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska genomgå en strategisk miljöbedömning. I den processen upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Ställningstagande

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

Konsekvenser för miljö och hälsa

Stads- och landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen kommer ha en liten påverkan på stadsbilden. Förslaget har anpassats till existerande, omkringliggande bebyggelse i skala, höjd och utformning. En del av den befintliga grönytan försvinner i samband med ett genomförande av detaljplanen. Gaturummet kommer att upplevas mer intimt och mindre öppet då en gräsmatta ersätts med en byggnad. Grönytan som försvinner består idag till största del av gräsmatta och några buskar. Den lönn som finns inom planområdet skyddas i den nya detaljplanen från fällning.

Mark, vatten och översvämningsrisk

I samband med ett genomförande av detaljplanen kommer marknivån i östra delen av planområdet att få en mer reglerad höjdsättning med lutning ner till Trädgårdsgatan. Detta innebär att vatten som vid skyfall tidigare runnit ner ifrån högre belägen mark till den instängda delen i planområdets mitt i större utsträckning kommer att rinna ut i Trädgårdsgatan. I kombination med reglering av mängd hårdgjord yta, förbud mot källare i öster samt ny dagvattenledning medför detta att frekvensen och omfattningen av översvämningar kommer att minska jämfört med dagens detaljplan.

Planens genomförande medför att en ny dagvattenledning kommer behöva förläggas i Trädgårdsgatan.

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

I Älmhults tätort finns miljökvalitetsnormer för sjön Möckeln, Drivån och Älmhultsåsen. Dagvatten från planområdet kommer ledas via öppna och slutna system till sjön Möckeln. Kommunledningsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten negativt.

Status och miljöproblem för sjön Möckeln		
	Status idag	Kvalitetskrav
Ekologisk	Måttlig	God 2021
Kemisk	Uppnår ej god*	God 2021

* Ämnena kvicksilver och PBDE (flamskyddsmedel) uppnår ej god status. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta sjöar.

Status och miljöproblem för Älmhultsåsen, Älmhult söder		
	Status idag	Kvalitetskrav
Kemisk status	Otillfredsställande	God 2021
Kvantitativ status	God	God 2021

Det är osannolikt att den föreslagna markanvändningen bostäder och centrum kommer att orsaka några betydande föroreningar. En ny detaljplan kommer tillåta en förtätning med bostäder till en yta på max 311,5 m² byggnadsarea och då planområdet inte är större än 1836 m² kommer eventuellt hårdgjord yta inte bli större än så. Dagvattnet från nybyggnationen och hårdgjord yta kommer att ledas till Trädgårdsgatan där kommunen kommer förlägga en ny dagvattenledning som kopplas på det befintliga dagvattensystemet. Mot bakgrund av detta bedömer kommunledningsförvaltningen att planförslaget inte motverkar uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för Möckeln eller Älmhultsåsen. Kommunledningsförvaltningen ser heller ingen risk att planförslaget äventyrar MKN för vatten.

Trafik och buller

Planens genomförande bedöms medföra en liten påverkan på trafiksituationen och bullersituationen i området.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget kan bidra till flera positiva ekonomiska konsekvenser genom att utnyttja befintlig infrastruktur och ett effektivt markutnyttjande. Älmhult växer och med det efterfrågan på bostäder. För att fortsatt ha en positiv ekonomisk utveckling så bidrar bostadsbyggandet till möjligheten för fler människor att kunna bosätta sig i Älmhult. Det är dock viktigt att förtäta på ett hänsynsfullt sätt så att de bostäder som tillskapas är attraktiva både för inflyttande

personer och de som redan bor i området. Att bygga med kvalité och genomtänkta funktioner gynnar den ekonomiska tillväxten positivt, särskilt på lång sikt.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

För barn som bor inom planområdet minskas den befintliga grönytan som idag består av gräsmatta. Då gården är relativt liten är det viktigt med en bra och genomtänkt utformning och att så mycket som möjligt av den bevaras för att möjliggöra för barns lek. Till exempel kan olika typer av planteringar och olika markmaterial användas för att skapa rumslighet. Olika typer av platser för umgänge uppmuntrar till längre vistelse på gården, till exempel flersittplatser, grillplats och plats för odling. Att tänka på att skapa platser som är vindskyddade, skuggade och även platser med mycket sol är också ett exempel som kan bidra till en inspirerande gårdsmiljö. På gården finns en uppvuxen lönn som kommer att skyddas från fällning. Lönnen som står nära fastighetsgräns i öster ger skugga på gården.

Även fler och varierade lekredskap är exempel som man kan arbeta med för att höja kvaliteten på gårdsmiljön ytterligare. För att öka den upplevda tryggheten inom området är det också viktigt att arbeta med väl genomtänkt belysning, siktlinjer och överblickbara ytor.

Förslaget har en liten påverkan på barn som rör sig utanför planområdet då den grönyta som försvinner ligger på kvartersmark.

Trygghet och tillgänglighet

Planområdets närhet till centrum, fritidsutbud, förskolor, skolor, grönområden, kollektivtrafik, offentlig- och kommersiell service är positivt ur ett socialt jämlikhetsperspektiv då man på ett enkelt vis kan nå en stor del av ovan nämnt utbud inom sitt närområde.

Förslaget kan öka tryggheten i gaturummet då det kan skapas fler utblickar från fönster på den nya bebyggelsen.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

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

Ansvarsfördelning

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Utförande
<i>Inom planområdet</i>			
Lejonet 7		Tomtindelning upphör att gälla för Lejonet 7	
<i>Utanför planområdet</i>			
Lejonet 4	-	-	-
Lejonet 8	-	-	-
Lejonet 9	-	-	-
Lejonet 10	-	-	-
Pallander 7	-	-	-
Älmhult 3:1	Ny dagvattenledning	-	Ny dagvattenledning
Vega 1	-	-	-
Vega 2	-	-	-
Vega 3	-	-	-
Vega 4	-	-	-

Detaljplanen styr inte fastighetsindelningen inom planområdet och detaljplanen möjliggör på så vis för avstyckning från fastigheten.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader som uppkommer i samband med eventuellt skydd eller flytt av befintliga, markförlagda kabelanläggningar eller andra befintliga tekniska anläggningar ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Genomförandet av detaljplanen medför kostnader för kommunen i form av utbyggnad av dagvattenledning i Trädgårdsgatan. Intäkter för kommunen sker i samband med VA-anslutningsavgifter.

Något exploateringsavtal avses inte att tecknas.

Tekniska frågor

Ledningar

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

El och elektroniska kommunikationer

Nybyggnation kan anslutas till befintligt system.

Va

Nybyggnation kan anslutas till befintligt kommunalt vatten och avlopp.

Brand

Räddningstjänstens insatstid till planområdet understiger 10 minuter. Räddningstjänstens stegutrustning får således användas för utrymning under förutsättning att övriga byggnadstekniska krav uppfylls, vilket byggherren ska redovisa i bygglovsprocessen.

Brandpostnät är redan utbyggt i området.

Medverkande

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

Kommunledningsförvaltningen

3 november 2021

Karin Wennberg
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

Antagen av Kommunstyrelsen 2021-11-30, § 230

LAGA KRAFT 2022-02-04

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Checklistan utgör ett underlag för att i ett tidigt skede i planprocessen bedöma om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska genomgå en strategisk miljöbedömning. I den processen upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Undersökning	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
Detaljplan för Lejonet 7, Älmhult, Älmhults kommun						
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård ¹	x					
Friluftsliv ¹	x					
Kulturmiljövård	x					
Kommunikationer	x					
Skyddad natur						
Naturreservat ¹	x					
Natura 2000 ¹	x					
Biotopskydd ¹	x					
Ängs- och betesmarker ¹	x					
Våtmarker ¹	x					
Sumpskogar ²	x					
Nyckelbiotoper ¹	x					
Växt- och djurliv, rödlistade arter ³	x					
Strandskydd	x					
Vatten						
Grundvatten		x				Dagvattnet från nybyggnationen kommer att ledas till Trädgårdsgatan där kommunen kommer förlägga en ny dagvattenledning som kopplas på det befintliga dagvattensystemet. Marken på gården ska vara genomsläpplig.
Ytvatten		x				
Dricksvattentäkt		x				
Dagvatten			x			
Kulturmiljö						
Fornminnen	x					
Kulturmiljöprogram	x					
Kulturhistorisk miljö	x					
Hushållning						

Mark, vatten och infrastruktur			x			Effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Planområdet ligger ca 400 meter från Älmhults station med väl utbyggd kollektivtrafik. Teknisk infrastruktur finns utbyggd i området.
Hälsa & miljö						
Buller		x				
Föroreningar luft		x				MKN för luft överskrider inte på några platser inom Älmhults kommun. Planens marginella ökning av trafik kommer inte att påverka MKN för luft negativt.
Föroreningar vatten		x				I Älmhults tätort finns miljö kvalitetsnormer för sjön Möckeln, för Drivån och för Älmhultsåsen. Dagvatten från planområdet kommer ledas via öppna och slutna system. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten negativt.
Föroreningar mark		x				Det är osannolikt att den föreslagna markanvändningen bostäder och centrum kommer att förorena marken i framtiden.
Lukt	x					
Ljus	x					
Radon	x					
Strålning, elektromagnetiska fält	x					
Miljömål & hållbar utveckling			x			Planen medverkar till att målen för Älmhults kommun <i>Miljöplan 2030</i> kan uppfyllas. Planförslaget är även i linje med <i>Sveriges miljö mål</i> ⁴ . Lokaliseringen av planförslaget är positiv ur ett klimatperspektiv då det kan bidra till ett minskat bilberoende. Planförslaget bidrar även till målet <i>God bebyggd miljö</i> då detaljplanen anpassats både med lokalisering och utformningsbestämmelser för att passa in i den existerande bebyggelsen.

Säkerhet						
Trafik		x				Trafikflödet kan komma att öka lite inom området men påverkan bedöms vara marginell.
Farligt gods		x				Planområdet ligger 60 meter öster om Södra stambanan som är transportled för farligt gods. Planförslaget har utformats utifrån de riktlinjer som finns framtagna i utredningen <i>Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult</i> (Sweco, 2018-06-19).
Översvämning			x			I samband med ett genomförande av detaljplanen kommer marknivån i östra delen av planområdet att få en mer reglerad höjdsättning med lutning ner till Trädgårdsgatan. Detta innebär att vatten som vid skyfall tidigare runnit ner ifrån högre belägen mark till den instängda delen i planområdets mitt i större utsträckning kommer att rinna ut i Trädgårdsgatan. I kombination med reglering av mängd hårdgjord yta, förbud mot källare i öster samt ny dagvattenledning medför detta att frekvensen och omfattningen av översvämningar kommer att minska jämfört med dagens detaljplan.
Ras och skred	x					
Övrigt						
Mellankommunala frågor	x					
Andra planer och program	x					
Samlad bedömning						
Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 och en strategisk miljöbedömning behöver därför inte göras.						