

## ANTAGANDEHANDLING – ENKELT PLANFÖRFARANDE (enligt nya PBL)

Detaljplan för

# Värdshuset 2 i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd från den 18 april till den 10 maj 2012. Ett informationsmöte hölls den 17 april. Varken under mötet eller under samrådstiden har några större invändningar mot planförslaget inkommit.

### YTTRANDE MED SYNPUNKTER

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget direkt att erinra mot planförslaget då området redan idag är bebyggt. Dock rör det sig om en större rivning samt nybyggnad i centrala Älmhult som kommer att ge en förändrad stadsbild. Anpassning till närliggande kulturvärden är därmed av stor vikt.

*Kommentar: Kommunen håller med om att det är viktigt att anpassa bebyggelsen till kulturvärden i närheten och anser att man säkerställt det i planen genom att begränsa byggnadshöjden.*

Planområdet ingår i Centrumplanen antagen 2011. Några närmare anvisningar för planområdet ges dock inte i denna plan. I planbeskrivningen bedömer kommunen att planförslaget inte är av stor allmän vikt. Länsstyrelsen ifrågasätter kommunens bedömning och hänvisar till nedan redovisade kriterier.

Kommunen kan använda sig av enkelt planförfarande om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § och

1. inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten,
2. enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, eller
3. enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en arbetsplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

*Kommentar: Kommunens bedömning är att planförslaget varken är av stor allmän vikt eller har principiell betydelse. Planförslaget innebär inte en betydande miljöpåverkan och i den mån allmänheten varit intresserad har synpunkterna varit positiva. Ombyggnationen tar ingen ny mark i anspråk varför den inte lagts i centrumplanen.*

Gällande detaljplan för området vann laga kraft 1997 och har en genomförandetid på 15 år, dvs till 2012-10-29. Kommunen anser dock att planen kan ändras innan genomförandetiden gått ut då ett första informationsmöte inte föranlett några invändningar från sakägare. En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs

1. på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller
2. för införande av bestämmelser enligt 4 kap 18 § första stycket avseende fastighetsindelning mm.

*Kommentar: Alla berörda fastighetsägare har i samrådsskedet varit positiva till planförslaget.*

#### *Bebyggelsens anpassning till stadsbilden och dess kulturvården*

Planområdet ligger i nära anslutning till Älmhults kyrka och kyrkogården och det första Ikea-varuhuset. Kommunen poängterar vikten av att den nya byggnaden volymmässigt anpassas till omgivningen och till dess arkitektoniska värde. Den föreslagna högdelen ställs i riktning mellan kyrkan och Ikeavaruhuset (som är tänkt att återställas i ursprungligt skick). Gestaltningen av gaveln mot kyrkan måste, enligt kommunen, ägnas särskild omsorg. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att gestaltning av byggnaden bör ägnas särskild omsorg. Länsstyrelsen har inget emot mot den ökade byggnadshöjden. Det bör dock tydligt framgå av plankartan att det endast är den föreslagna högdelen som ska tillåta en högsta byggnadshöjd på 14 m. Som det är redovisat nu tillåts denna höjd inom hela planområdet.

*Kommentar: Plankartan kompletteras så att det framgår att det bara är vid högdelen som den högsta byggnadshöjden får vara 14 m.*

#### *Dagvattenhantering*

Kommunen redovisar att dagvatten från planområdet rinner ut i Möckeln efter att det har fördröjts på tomten och därefter gått i kommunens ledningsnät för dagvatten. Länsstyrelsen har inga synpunkter på detta.

#### *Närheten till Stena*

Hotellanläggningen ligger söder om Stenas södra fastighetsgräns. Länsstyrelsen konstaterar att avståndet är tillräckligt då det är ca 400-500 meter mellan planområdet och det område där den huvudsakliga miljöstörande verksamheten är belägen.

#### *Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ Miljöbalken*

Kommunen har i sin behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

#### *Fornminnen enligt 2 kap Lag om kulturminnen m.m.*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) behövs inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar och dylikt ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

#### *Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken*

I planbeskrivningen redovisar kommunen nuvarande status och miljöproblem för sjön Möckeln med koppling till dagvattenhanteringen. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka Möckeln negativt. I behovsbedömningen konstaterar kommunen endast att detaljplanen inte bedöms påverka luft eller vatten.

#### **Smålands museum**

Smålands museum har inget emot att exploateringsgraden utökas. Då Älmhults kyrka och kyrkogård gränsar till Vårdshuset tycker Smålands museum att det är bra att utformning och utförande regleras i detaljplanen. Smålands museum befarar att stadsilhuetten kan påverkas negativt om högsta tillåtna byggnadshöjd utökas till 14 m. Man menar att historiskt har kyrkan utgjort ett viktigt riktmärke i stadslandskapet och viktiga siktlinjer mot kyrkan och kyrktornet medges från flera platser i staden som det ser ut idag. Dagens industri- och handelsområde är höjdmässigt väl anpassat till närliggande bebyggelse och intar en relativt lågmäld profil i landskapsbilden. Det är av största vikt att dessa siktlinjer och kyrkans funktion som riktmärke behålls även i framtiden.

*Kommentar: Den viktiga siktlinjen för kyrkan är i fonden av Ljungbyvägen. Kyrkobyggnaden är förlagd till västra delen av kyrkogården för att ligga just i fonden av Ljungbyvägen. Övriga*

*siktlinjer mot kyrkan måste anses vara av historiskt tillfällig karaktär. Det finns i stadsbilden inga andra planerade siktlinjer.*

*Volymerna på den planerade hotellbyggnaden är fördelade inom fastigheten av respekt till kyrkan och kyrkogården. De har hållits nere i södra delen av byggnaden, medan höjden i den nordvästra delen är anpassad till byggnaderna norr om hotellet. Som en koppling mellan den höga Ikea-byggnaden i öster och kyrkan i väster har en hög volym lagts in i öst-västlig riktning. Den höga smala gaveln som vänder sig mot kyrkobyggnaden kommer att utformas med stor omsorg, då den vänder sig mot kyrkan.*

*Den nya hotellbyggnaden ska, samtidigt som den ska respektera kyrkan och kyrkogården, också fungera mot det stora torgrummet i öster. Det som ligger mellan hotellet och det gamla varuhuset, det framtida Ikeamuseet.*

*Sammantaget har byggnadens volymer fördelats så att den nya byggnaden respekterar både kyrkan och kyrkogården i väster och "Ikeatorget" i öster.*

### **E.ON**

Inom planområdet har E.ON en servisledning in till byggnad samt strax utanför planområdet hög- och lågspänningsjordkablar. Förutsatt att E.ON inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande har man inget emot planförslaget.

### **STÄLLNINGSTAGANDE**

Plankartan kompletteras så att det framgår att det bara är vid högdelen som den högsta byggnadshöjden får vara 14 m.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Miljö- och byggförvaltningen: Olof Thedin, Malena Johansson och Christina Selin-Flink

Älmhult 2012-05-14

Olof Thedin Stadsarkitekt SAR/MSA

**Antagen av miljö- och byggförvaltningen 2012-05-14 § 42  
Laga kraft 2012-06-14**