

Miljö- och byggförvaltningen

Henrik Johansson

0476-551 84

henrik.johansson@almhult.se

Detaljplan för
Wallin 1
(Froafälle)
Älmhults kommun

Samrådsredogörelse



Planprocessen

Förslag till ny detaljplan har varit på samråd tiden 30 maj – 20 juni 2018. Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras i den här samrådsredogörelsen. Efter samrådet kommer detaljplanen finnas tillgänglig för granskning innan detaljplanen antas av miljö- och byggnämnden/kommunfullmäktige. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

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

Förändringar i detaljplanen

På plankartan

- p₃ Har tagits bort.
- Ett u-område kompletteras på plankartan längs med Södergatan.
- K₁ har tagits bort och ersätts med K inom hela den bebyggbara fastigheten på grund av att riskutredningen, som tidigare var ett arbetsmaterial, nu är färdigställd.

I planbeskrivningen

- Resonemang kring dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer utvecklas något.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med att flytt av E.ON:s ledningar bekostas av exploatören om det är den som initierar en flytt.
- Planbeskrivningen kompletteras något avseende farligt gods och riskutredning.

Utan synpunkter

- Skanova

Med synpunkter

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Region Kronoberg
- Räddningstjänsten
- E.ON Energidistribution

Myndigheter

Länsstyrelsen

Syftet är att ändra användning så att den överensstämmer med befintliga verksamheter men också så att fastigheten går att utveckla.

Fastigheten Wallin 1 är idag planlagd som industri. Föreslagen användning är handel, kontor och verksamheter som inte är störande. I första hand handlar det inte om att bygga nytt utan att bygga om. Inom 30 meter från järnvägen får inga

byggnader uppföras (till skillnad från idag).

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen har direkt inga synpunkter på planförslaget. Det är bra att befintlig verksamhet regleras i planen. Inga överprövningsfrågor berörs.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Det föreslagna området finns redovisat för verksamheter enligt Älmhults ÖP 2016. Gällande detaljplan för området är antagen 1987. Här medges Industri.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen

Bebyggelse

Hela planområdet planläggs för H, K, K₁ och Z (Handel, Kontor, Kontor i ett plan samt Verksamheter. Närmast järnvägen är det prickmarkerat (marken får inte förses med byggnad). Högsta byggnadshöjd är 8 meter.

Länsstyrelsen konstaterar att det inte finns någon reglerad exploateringsgrad. Det är positivt att vad som ryms inom de olika användningsområdena på plankartan är tydligt förklarade i planbeskrivningen Planbestämmelsen p₃ på plankartan finns dock inte förklarad i textrutan.

Trafik och kommunikation

För delar av Skånegatan finns utfartsförbud reglerat. Markparkering tillåts inom det område närmast järnvägen där byggnad inte får uppföras.

Längs Skånevägen finns gång- och cykelväg.

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Buller

Planområdet är bullerutsatt från järnvägen. Det planläggs dock inte för bostäder.

Länsstyrelsen anser att kommunens redovisning är tillräcklig.

VA, Dagvattenhantering

Fastigheten är redan bebyggd och ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenhanteringen i området behöver dock förtydligas.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken

Kommunen har i en behovsbedömning enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En MKB har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns det ingen förorenad mark inom

planområdet.

Enligt 10 kap 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, 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.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

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

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger i direkt anslutning till Södra stambanan som är av riksintresse för kommunikationer.

Riksintresset påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att det behöver klargöras vilket vatten som kommer vara recipient för dagvattnet då området ligger inom avrinningsområdet till Drivån, inte till Möckeln. Det bör framgå att planområdet ligger mitt på grundvattenförekomsten Älmhultsåsen. Det behövs en bedömning om planen kan medföra en påverkan på uppfyllelsen av MKN för någon av vattenförekomsterna och en motivering till varför man gör den bedömningen.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Farligt gods

Södra stambanan är en farligt godsled. En riskutredning Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult, 2018-04-16 är bilagd planhandlingarna. Länsstyrelsen har inga synpunkter på hanteringen.

DELTAGANDE

I samrådsyttrandet har planarkitekt Eleonore Björnberg beslutat.

I beredning av ärendet har även företrädare för sakområdena naturskydd, kulturmiljövård, miljöskydd, social hållbarhet, vattenvård samt skydd och beredskap medverkat.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

Planbestämmelsen p₃ tas bort eftersom den av misstag hamnat på plankartan utan att den syftar till att reglera något. Avrinningsområdet förtydligas i planbeskrivningen. Kommunen bedömer i stort att miljö kvalitetsnormerna och dagvattenhanteringen är tillräckligt beskrivna i planbeskrivningen, men kompletteras något.

Trafikverket*Byggnadsfritt avstånd till järnväg*

I planförslaget föreslås att inga byggnader får uppföras inom 30 meter från järnvägen, plankartan innehåller prickmark. Trafikverket ser positivt på detta, eftersom Trafikverket generellt inte tillåter byggnader inom 30 meter från järnvägsspår. Trafikverket anser att parkeringsplatser bör anläggas minst 15 meter från järnvägen (spårmit mitt på det närmaste spår). Körytan inom parkeringsområdet kan läggas nio meter från spårmit mitt.

Risker

Stambanan är rekommenderade för transporter av farligt gods. Trafikverket ser positivt på att ni har tagit fram en riskanalys som visar på nödvändiga åtgärder för att hantera risksituationen men det är länsstyrelsen och räddningstjänstens synpunkter som i första hand ska inhämtas och beaktas. Underlag och bedömning bör ingå i planbeskrivningen och att eventuella åtgärder ska säkras med planbestämmelse.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

Att använda ytan närmast järnvägen för parkering är väldigt vanligt, och ur ett kommunalt perspektiv lämpligt, eftersom det är en yta svår att använda för annat ändamål. Kommunen utsläcker byggrätten inom 30 meter från järnvägen och det bedömer kommunen som en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Att ytterligare begränsa markens användning bedöms som omotiverat.

Lantmäteriet

På plankartan: Ändra från tomtgräns till fastighetsgräns gällande mista avstånd till gräns. Se även över det i planbeskrivningen. Beteckningen p₃ saknas i teckenförklaring. Utfartsförbud skall placeras mot allmän platsmark vilket gör det olämpligt att ha i planområdesgräns. Mellan de olika användningarna K och K₁ bör man använda användningsgräns. Det reglerar ändamålet med marken. Måste även ta med egenskapsbestämmelserna i K₁-området.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

Tomtgräns ändras till fastighetsgräns. Beteckningen p₃ har av misstag kommit med på plankartan och den tas bort. Kommunen är införstådd med att Boverket och Lantmäteriet har som råd att inte reglera utfartsförbud mot allmän platsmark, eftersom det ger inskränkningar mot annan fastighet utanför planområdet. Alternativet är att lägga utfartsförbudet längre in på fastigheten eller att ta med ett större planområde (allmän platsmark). Kommunen bedömer inte att det är ett alternativ varför kommunen bedömer det som mest ändamålsenligt att lägga utfartsförbud i fastighetsgräns. Dessutom får en detaljplan inte omfatta ett större område än vad som behövs med

hänsyn till planens syfte och genomförandetid enligt 5 kap 32 § 1 st. PBL. Det är som Lantmäteriet mycket riktigt påpekar att det ska vara användningsgräns mellan K och K1. Förändringen blir på grund av färdigställd riskutredning att det blir K inom hela den byggbara marken inom planområdet.

Region Kronoberg

Region Kronoberg ser positivt på detaljplanens intentioner att främja en utveckling av handel, kontor och andra lämpliga verksamheter i ett relativt centralt läge i Älmhults tätort, i linje med de intentioner som anges i översiktsplanen. En anpassning av detaljplanen till de faktiska förhållandena är därmed en positiv åtgärd. Region Kronoberg har inget att erinra.

*Miljö- och byggförvaltningens kommentar:
Ingen kommentar.*

Kommunala nämnder och förvaltningar

Räddningstjänsten

Det bör förtydligas ytterligare att verksamheten inom planområdet bedöms som mindre känslig, medelkänslig och centrumbebyggelse enligt Fysisk planering intill transportleder för farligt gods, Sweco, samt att det för centrumbebyggelse upprättshålls 50 meter skyddsavstånd till Södra Stambanan varför det inte är aktuellt att ställa ytterligare krav byggtkniska krav. Räddningstjänsten har i övrigt inget att erinra mot granskad samrådshandling.

*Miljö- och byggförvaltningens kommentar:
Planbeskrivningen kompletteras något avseende farligt gods och riskutredning.*

Företag och organisationer

E.ON elnät AB

Yttrande över samråd av detaljplan för Wallin 1, Froafälle, Älmhult, Älmhults kommun. E.ON Energidistribution AB (E.ON) och E.ON Gasol Sverige AB (E.ON Gasol) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Elnät

Inom planområdet har E.ON markförlagda hög- och lågspänningskablar, se bifogad karta. Samtliga kablar ligger i osäkert läge. E.ON har beställt inmätning på markkablarna och återkommer så fort inmätningen är klar med en ny karta, vilket tyvärr kan dröja.

Oavsett om markkablar är inmätta eller ligger i osäkert läge så måste man innan markarbete påbörjas säkerställa kablarnas exakta lägen i fält. Kabelvisning beställs

kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida:
www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablarna. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför kablarna, så att reparation och underhåll försvåras. Kablar får ej byggas över eller byggas in.

För att befintlig högspänningskabel ska vara förenlig med detaljplanen så hemställer E.ON att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”

För samråd och ytterligare information om våra anläggningar, vänligen kontakta Gunilla Nilsson, E.ON Energidistribution AB, tfn 070-672 13 51.

Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ONs anläggningar i samband med planförslaget bekostas av exploatören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Gasolnät

E.ON Gasol har inget att erinra mot planförslaget då vi inte har några gasolledningar inom planområdet.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

Ett u-område regleras på plankartan längs med Södergatan där den markförlagda ledningen ligger nära fastighetsgränsen. Skulle det visa sig efter inmätning att den markförlagda ledningen ligger nära fastighetsgränsen längs Skånegatan kompletteras plankartan med detta efter att E.ON mätt in ledningen och det görs inför antagandet av detaljplanen. Det kan göras för att tydliggöra att det finns ledningar i marken, även om det enligt detaljplanen ändå inte får byggas närmare än 6 meter från gata.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med att flytt av ledning som sker på exploatörens initiativ bekostas av den.

Miljö- och byggnämnden

2018-06-25

Henrik Johansson

Stadsarkitekt

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