

ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

STORMEN 10

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör denna beskrivning, plankarta i ett blad med bestämmelser och illustration, genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse. Till handlingarna bifogas även en behovsbedömning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Älmhultsbostäder AB som äger fastigheten Stormen 10 önskar utöka byggrätten på fastigheten i syfte att kunna tillmötesgå befintliga affärslokalers expansionsbehov samt ytterligare en affärslokal och samtidigt tillskapa centralt belägna bostäder. I gällande detaljplan medges endast byggrätt på halva tomten. Planerad ny byggnad önskar man uppföra på hela fastighetsytan.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Älmhults centrum, ca 250 m norr om tågstationen. Det begränsas i norr av fastigheten Stormen 8, i öster av Hantverksgatan, i söder av Köpmansgatan samt i väster fastigheten Stormen 9.

Areal

Planområdet omfattar hela fastigheten Stormen 10 på ca 1250m²

Markägoförhållanden

Lagfaren fastighetsägare till planområdet är Älmhultsbostäder AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Älmhults översiktsplan, daterad 2007-11-28, beskriver planområdet som utbyggda bostadsområden.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1959-01-09 vilken anger bostäder och service i max två våningar.

Planprogram

Ett program för planområdet har upprättats och varit ute på samråd under hösten 2008. Detaljplanen utgår från programmets intentioner.

Kommunala beslut

Avtal om ändring av detaljplanen har upprättats mellan Älmhults kommun och Älmhultsbostäder AB. Kommunstyrelsen har 2008-11-04 godkänt det upprättade avtalet.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-01-19 att planen inte behöver miljöbedömas samt att förslag till detaljplan ska tas fram enligt normalt planförfarande.

Behovsbedömning

Den översiktliga behovsbedömningen i planprogrammet visade att planens genomförande troligen ger en viss, men inte betydande, påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Därmed bedömdes att planen inte behöver miljöbedömas och att en MKB enligt 5 kap 18 § PBL inte ska göras. Det beslutet står nu fast då det inte uppkommit några fakta eller synpunkter under planprocessen som talar för att planen bör miljöbedömas.

RIKSINTRESSE

Centrala Älmhult är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Området anlades under stationssamhällets uppbyggnad enligt rutnätsplan med gator, torg, kvartersbildningar, bebyggelse, park och trädplanteringar. Bebyggelsen i centrum är variationsrik och bär fortfarande drag av sekelskiftet. Det aktuella planområdet ligger delvis inom området för riksintresset.

Genom att placera den nya byggnaden i gatuliv och anpassa skala och material till den befintliga bebyggelsen kan karaktären från uppbyggnadsperioden upprätthållas och riksintresset förstärkas. Den i planförslaget angivna våningshöjden på 3 våningar har samma skala som omgivande bebyggelse i stadskärnan.

Fasaden på den befintliga byggnaden, Hartmans hörna, bör återställas till sin ursprungliga karaktär, nämligen putsad.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdets obebyggda mark är relativt plan med undantag för nedfarten till grusparkeringen inne på gården samt platsen där varuinlastning sker som är belagda med asfalt. På tomten finns en avgränsad uteplats som är belagd med grus. Enligt planförslaget försvinner både lastintaget, parkeringsplatsen och uteplatsen till förmån för en ny byggnad. En planerad parkeringsplats med varuintag under mark samt någon form av skyddad uteplats ska ersätta dessa.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning ska redovisas i samband med byggnamälan.

Förorenad mark

Ingen känd förorenande verksamhet har förekommit inom planområdet. Enligt länsstyrelsens uppgifter finns inget dokumenterat om föroreningar inom planområdet. Enligt kommunens miljöavdelning finns ingen känd förorening av marken.

Radon

Enligt uppgifter från kommunens miljöavdelning har det inte påträffats radon i området.

Bebyggelse

På fastigheten finns idag en tvåvåningsbyggnad utmed Köpmangatan. I bottenvåningen finns handelslokaler (restaurang, tobak, kiosk, café och post). I övre plan finns bostäder. På tomten finns två små gårdsbyggnader uppförda i en våning. För att genomföra idéerna i rutnätsplanen och för att tillmötesgå den stora efterfrågan på centralt liggande bostäder och handelslokaler föreslås i planen att hela fastigheten bebyggs.

Den byggnad som planeras inrymmer handel i bottenvåningen och bostadslägenheter på andra och tredje våningen med vind som får inredas. Fasaden i tomtgräns mot fastigheten Stormen 8 och 9 kommer att vara en brandvägg. Bostadsfasaden i väster placeras indragen 4,5 meter från den västra fastighetsgränsen.

Infart till fastighet

Infart till fastigheten sker från Hantverksgatan via nedfarten till källarvåningen.

Parkering

Parkering för boende anordnas i källaren. Besökande avses använda angränsande allmän parkering. De parkeringsplatser som krävs enligt kommunens parkeringsnorm och som inte ryms inom fastigheten, avses lösas genom parkeringsköp av Älmhults kommun.

Störningar

Buller

Planområdets närhet till järnvägen och norra Esplanaden innebär en risk för buller i fastigheten.

En bullerberäkning har gjorts som visar vilka ljudnivåer som blir aktuella då fastigheten bebyggs.

Beräkningspunkt	VÄG 24 h		VÄG max		JÄRNVÄG 24 h		JÄRNVÄG max	
	Lägsta våning Leq, dBA	Högsta våning Leq, dBA	Lägsta våning Lmax dBA	Högsta våning Lmax dBA	Lägsta våning Leq, dBA	Högsta våning Leq, dBA	Lägsta våning Lmax dBA	Högsta våning Lmax dBA
Västerfasad	48	-	71		59		79	-
Österfasad	54	55	78	77	56	56	69	64

Sammanfattningsvis kan sägas att fastigheten belastas med mycket ljud från stambanan och en del ljud från Norra Esplanaden. För att klara dagens byggregler behövs en uteplats med låga bullernivåer. Denna ordnas mellan de två nya huskropparna. Att öka bullerskyddet vid järnvägen kan vara ett sätt att förbättra ljudmiljön, inte bara i planområdet utan i hel centrumområdet.

Bullerberäkningen ligger till grund för de krav som ställs på bebyggelsen i detaljplanen för att klara de riktlinjer för buller som finns. Till exempel bör ljudisolerade fönsterglas och bullerdämpande fasader användas och en skyddad, "tyst" uteplats anordnas.

Industri

Planområdet ligger 150 meter från gränsen för område planlagt för industriändamål inom fastigheten Gotthard 7, där Stena Aluminium AB:s aluminiumsmältverk ligger. Boverkets allmänna råd rekommenderar ett skyddsavstånd på 500 m mellan bostäder och ett sekundärt metallverk. Buller och lukt är störningar som kan uppstå. Utsläppen från Stena är bland annat stoft, svaveldioxid, kvävedioxid, klorväte, koldioxid och dioxin.

Den störning som industriverksamheten kan medföra på planområdet anses som godtagbar. Den rådande vindriktningen innebär att luktstörningar inte beräknas bli något större problem i planområdet. Vid en sammanvägd bedömning anses tätortens behov av bostäder och butiker samt att den för rutnätsstaden specifika gatustrukturen förstärks, genom uppförande av en ny byggnad, uppväga de eventuella olägenheter som kan uppstå i planområdet.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljökvalitetsnormen ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering ska myndigheter säkerställa att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken inte överskrids.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft innehåller värden för kväveoxid, kvävdioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM₁₀) och ozon. Älmhults kommun har gjort beräkningar för föroreningshalten kring det aktuella planområdet. Årsmedelvärdet och dygnsmedelvärdet för NO₂, Bensen, CO och PM₁₀ klarar miljö kvalitetsnormerna men halten PM₁₀ överskrider den nedre utvärderingströskeln gällande årsmedelvärde och den övre utvärderingströskeln avseende dygnsmedelvärdet vilket innebär att kontrollen av PM₁₀ ska ske genom mätningar som kan kompletteras med beräkningar.

Normerna för utomhusluft innehåller värden för kväveoxid, kvävdioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM₁₀) och ozon. Mätningar och beräkningar gjorda av Älmhults kommun visar att ingen av dessa miljö kvalitetsnormer överskrids idag i Älmhult eller är i närheten av ett överskridande. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller innebära att miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas.

Sammanställning beräkningar SIMAIR, Stormen, med 2009 års trafikmängder

Årsmedelvärde (μm^3)

Gatuavsnitt	NO2	Bensen	CO	PM ₁₀
1, Hantverksgatan, västra	4,8	0,8	192	13,2
	MKN 40 Utv. 32/26	MKN 5 Utv. 4/2		MKN 40 Utv. 14/10

Årsmedelvärdena klarar MKN. PM₁₀ överskrider den nedre utvärderingströskeln.

Dygnsmedelvärde (μm^3)

Gatuavsnitt	NO2	Bensen	CO	PM ₁₀
1, Hantverksgatan, västra	10,6			32,9
	MKN 60 Utv. 48/36			Utv. 30/20

Dygnsmedelvärdena klarar MKN. PM₁₀ överskrider den övre utvärderingströskeln.

Utv.= Utvärderingströskel övre/nedre, avgör vilken kontrollmetod som skall användas

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA-försörjning

Va-ledningar till planerad nybyggnation kan anslutas till befintligt ledningsnät. Vid projektering och före byggnation krävs va-utredning för nödvändiga ledningsdimensioner och beaktande av tillåtna dämningshöjder. Dämningnivå för spill- och dagvatten är gatuhöjd vid tomtgräns. Detta innebär att källarvåningen inte kan ha fritt fall till servis. Dagvatten får ledas till det kommunala ledningsnätet med ett maximalt flöde av 8 l/s. Detta innebär att dagvatten måste fördröjas inom fastigheten. Recipient för dagvatten är sjön Möckeln.

Värme

Fastigheten inom planområdet är ansluten till fjärrvärmenätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen har vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Miljö- och bygg:

Christina Selin-Flink 0476-55 154

Malena Johansson 0476-55 153

Älmhult 2009-06-09

*Antagen av kommunfullmäktige
2009-08-31, § 107.*

Olof Thedine
Stadsarkitekt SAR/MSA

LAGA KRAFT 2009-10-02

ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

STORMEN 10

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande.

Tidplan

Planarbetet bedöms kunna ske med nedanstående tidplan:

Samråd	mars-april 2009
Utställning	juni-juli 2009
Antagande	augusti 2009
Laga kraft	september 2009

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag som detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Aktuell fastighet ägs av exploatören, varför någon fastighetsreglering inte behöver göras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och byggförvaltningen

Christina Selin-Flink 0476-55 154

Malena Johansson 0476-55 153

Älmhult 2009-06-09

*Antagen av kommunfullmäktige
2009-08-31, § 107.*

LAGA KRAFT 2009-10-02

Olof Thedin

Stadsarkitekt SAR/MSA

ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

STORMEN 10

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 2009-03-19 till och med 2009-04-17 enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. § 20.

INKOMNA SKRIVELSER

Skrivelser med erinran (m.e.) eller utan erinran (u.e.) i programskedet redovisas i nedanstående sammanställning.

STATLIGA ORGAN

Länsstyrelsen m.e.
Lantmäterimyndigheten u.e.
Smålands Museum u.e.

KOMMUNALA ORGAN

Socialnämnden m.e.
Kommunstyrelsen m.e.
Tekniska förvaltningen m.e.
Räddningschefen m.e.
Kanslienheten u.e.

ÖVRIGA

E.ON m.e.
Telia Sonera AB u.e.
Hyresgästföreningen u.e.

MARKÄGARE

Alexandra Ovendal u.e.
Lennart Ovendal u.e.
EWJ Fastigheter m.e.
Lars Isholt u.e.
Stig Bengtsson u.e.
Göran Ernst u.e.
Elisabet Ehrnst-Bäckstrand u.e.
Jonas Allan Ehrnst u.e.
Erik Håkan Ehrnst u.e.
Jarl Bogarp u.e.
Tele 2 Sverige AB (Kabel TV) u.e.

INKOMNA SYNPUNKTER MED KOMMENTARER

I texten nedan sammanfattas och kommenteras de synpunkter som framförts under samrådsskedet. Skrivelserna i sin helhet finns på miljö- och byggförvaltningen.

Länsstyrelsen

Synpunkter: Förutom tidigare lämnade synpunkter bör tilläggas att det för den nu aktuella planen inte finns angiven någon exploateringsgrad. Enligt illustrationen kommer all mark inom fastigheten att bebyggas. Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att merparten av fastigheterna inom riksintresset Älmhults stationssamhälle har en betydligt lägre exploateringsgrad där gårdsmiljöerna med uthusbebyggelse har eller har haft betydelse för kulturmiljön. Detta bör beaktas även för fastigheten Stormen 10. Länsstyrelsen anser att bullerriktvärdet har beaktats i detaljplanen. Till utställningshandlingen bör sammanfattningen av bullerutredningen redovisas.

Kommentar: Rutnätsstadens stadsbyggnadsprincip, det vill säga att lägga bebyggelsen i fastighetsgräns mot gatan, fullföljs i planen. Den nya bebyggelsen bedöms på så sätt förstärka riksintresset även om den befintliga gårdsmiljön förändras och uthus försvinner. Bullerutredningen kommenteras i planbeskrivningen.

Socialnämnden

Synpunkter: Det är av stor vikt att tillgängligheten är god i såväl handelslokaler som bostäder. Socialnämnden föreslår att det i alla planbeskrivningar finns ett avsnitt som beskriver hur god tillgänglighet ska tillgodoseas.

Kommentar: Att planera för god tillgänglighet är lagstadgat och självklart, därför anses inte ett särskilt kapitel om detta behövas i planbeskrivningen. Tillgänglighetsfrågorna behandlas även i bygglovskedet.

Tekniska förvaltningen

Synpunkter: En utredning av va-situationen, även dagvatten, måste göras. Detta innebär med stor sannolikhet att dagvattnet måste fördröjas. Det finns teknik för detta.

Kommentar: Tekniska förvaltningens synpunkter kommer att beaktas och va-situationen kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Kommunstyrelsen

Har inte något att erinra utöver tekniska förvaltningens synpunkter.

Räddningschefen

Synpunkter: Skydd mot brandspridning mellan byggnader skall beaktas gentemot Stormen 8, 9 och 11 enligt BBR 5.7. Räddningstjänstens högfordon kan endast nå den planerade bebyggelsen från Köpmangatan och Hantverksgatan. Tillträdesvägar och åtkomlighet för räddningsinsats, enligt BBR 5.911, 5.921 och 5.94 sa beaktas. Vatten- och avlopp bör dimensioneras för att klara framtida krav på automatisk släckanordning i form av sprinkling.

Kommentar: Brandvägg kommer att finnas mot annans fastighet. Bostadsbebyggelse med fönster placeras 4,5 meter indraget från angränsande fasad i väster. Den nya, inre huskroppen, som är svår att nå för räddningstjänstens högfordon, ska ha alternativa utrymningsvägar, vilket också prövas vid bygglov. Kraven och rekommendationerna rörande brandskydd och räddningstjänstens insatsmöjlighet kommer att beaktas i bygglovsskedet. Det är av stor vikt att samråd med räddningstjänsten genomförs i ett tidigt skede av projekteringen.

E.ON Sverige AB

En ny transformatorstation behövs eventuellt och E.ON önskar att få återkomma i ett senare skede av planprocessen.

EWJ Fastigheter AB

Stadsarkitekten och Lena Månsson (EWJ) har besökt platsen och konstaterar att den planerade bebyggelsen inte torde innebära någon olägenhet för fastigheten Stormen 9.

STÄLLNINGSTAGANDE

Länsstyrelsens synpunkter beaktas genom komplettering och revidering i planförslaget. De av tekniska förvaltningen föreslagna kompletteringar har genomförts i planförslaget. Socialnämndens synpunkter om tillgänglighet kommer att beaktas i bygglovsskedet, liksom räddningschefens synpunkter rörande kraven och rekommendationerna om brandskydd och räddningstjänstens insatsmöjlighet.

Medverkande tjänstemän

Christina Selin-Flink 0476-55154

Malena Johansson 0476-55153

Älmhult den 2009-06-09

Olof Thedin
Stadsarkitekt SAR/MSA

ANTAGANDEHANDLING – NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

STORMEN 10

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län

UTLÅTANDE

Förslag till detaljplan har varit utställt under tiden 2009-06-11-2009-07-17 enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 23-26 §§.

INKOMNA SKRIVELSER

Länsstyrelsen

Synpunkter: Det i planillustrationen redovisade mellanrummet på 6 meter mellan de eventuellt tre våningar höga byggnaderna är inte tillräckligt för att skapa en uteplats och bidra till att uppfylla miljömålet God bebyggd miljö.

Kommentar: Planillustrationen visar bara ett exempel på hur fastigheten kan nyttjas och ska inte ses som definitiv. I planbeskrivningen finns bestämmelser om att uteplats mot tyst sida ska anordnas som uppfyller Boverkets riktlinjer för buller. Detta kan ske på flera sätt varför utformningen av den nya byggnaden inte bör låsas fast i detaljplanen. Exempelvis kan den västra huskroppen byggas i tre våningar för att skapa en skyddad uteplats. Den östra huskroppen kan då bara vara två våningar hög för uteplatsen ska fylla sin funktion. Det är också möjligt att på fastigheten uppföra en byggnad i tre våningar mot gatan om balkonger sätts i gatuliv mot öster.

Någon annan synpunkt mot förslaget har inte inkommit.

Miljö- och byggnämnden godkänner förslaget. Förslaget är daterat 2009-06-09.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och byggförvaltningen

Christina Selin –Flink 0476-55 154

Malena Johanson 0476-55 153

Älmhult 2009-08-17

Olof Thedin

Stadsarkitekt SAR/MSA