

Detaljplan för Froafälle 12:1 m.fl. och upphävande av del
av detaljplan för Gamla Slätthultsvägen
i Älmhults tätort och kommun

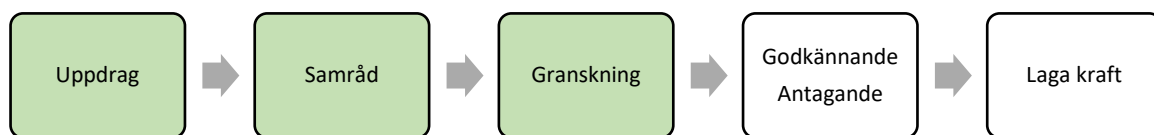
PLANBESKRIVNING



PLANPROCESSEN

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

Detaljplanen för Froafälle 12:1 m.fl. och upphävande av del av detaljplan för Gamla Slätthultsvägen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom detaljplanen bedöms ha ett stort allmänt intresse. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige. Förslaget finns nu tillgängligt för granskning.



Politiska beslut

Följande politiska beslut har fattats gällande *detaljplanen för Froafälle 12:1 m.fl.*:

- Kommunstyrelsen beslutade 2018-05-08 § 100 att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för det aktuella området med inriktning industrimark.
- Miljö- och byggnämnden beslutade den 2018-05-21 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Fröafälle 12:1.
- 2019-01-01 övertar kommunstyrelsen antagande, ändringar och upphävande av detaljplaner från miljö- och byggnämnden. KS reglemente 2018-11-15 fastställt i KF 2018-12-17, § 272.
- Kommunstyrelsen beslutade den 2023-01-17 §7 att skicka ut detaljplan för Froafälle 12:1 m.fl. och upphävande av del av detaljplan för Gamla Slätthultsvägen på samråd.
- Kommunstyrelsen beslutade den 2024-03-12 § 37 att skicka ut detaljplan för Froafälle 12:1 m.fl. och upphävande av del av detaljplan för Gamla Slätthultsvägen på granskning.

INNEHÅLL

INLEDNING	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
PLANFÖRSLAG	22
KONSEKVENSER	35
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	47

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta, 2024-03-05
- Planbeskrivning, 2024-03-07
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-03-07
- Samrådsredogörelse 2024-02-05
- Fastighetsförteckning, 2024-02-02 (finns tillgänglig på kommunen)

Utredningar

- *Froafälle Arkeologisk utredning steg 1 inför detaljplaneläggning*, Kulturmark Sune Jönsson, 2022-04-13
- *Froafälle Kulturmiljöutredning inför detaljplaneläggning*, Kulturmark Sune Jönsson, 2023-05-23
- *PM Geoteknik, Översiktlig undersökning, Froafälle Älmhult* Sweco, 2022-04-25
- *Geoteknisk utredning*, Scandiaconsult AB 1985
- *Utredning av dagvattenhantering Froafälle 12:1*, Vatten och Samhällsteknik, 2022-10-11
- *PM MKN dagvatten*, Vatten och Samhällsteknik, 2023-04-28
- *Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult*, Sweco, 2018-06-19
- *Naturvärdesinventering Froafälle 12:1 m.fl.* Ekoll AB, 2023-05-05
- *Trafik- och bullerutredning*, Sweco 2023-10-09
- *Handelsutredning*, Älmhults kommun 2022-09-10

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



Bild 1. Orienteringskarta. Planområdet är markerad med rød linje.

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas med syfte att möjliggöra utbyggnad av verksamheter, industri och handel i enlighet med kommunens översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2016-09-26, § 124). Planområdet innefattar område som idag är icke-detaljplanelagt samt ett område som redan i dagsläget är planlagt för industri, men ännu inte utbyggt. Syftet med att ta med befintlig detaljplanelagt område är att göra detaljplanen mer ändamålsenlig utifrån dagens behov och förutsättningar.

Syftet är även att upphäva del av detaljplan för Gamla Slätthultsvägen. Byggrätten upphävs eftersom den är olämplig med hänsyn till grundvattenförekomst samt föreliggande planförslag.

Älmhults kommun har ett behov av att kunna erbjuda mark för etablering och expansion av verksamheter och industrier i närheten av goda kommunikationer, men på tillräckligt avstånd till bostäder. I enlighet med översiktsplanen ska tung industri, transportintensiva företag och logistikverksamhet samlas i ortens södra delar. Älmhults centrala delar och de tidigare industriområdena blir knutpunkt för kunskapsintensivt företagande av olika slag.

Området planläggs med tre gator för trafikförsörjning och kvartersmark för industri, verksamheter, kontor och handel med skrymmande varor. Gaturummet blir relativt brett för att tillåta tunga transporter och samtidigt göra plats åt säkra gång- och cykelvägar. Det breda gaturummet möjliggör också trädplantering och öppna dagvattenlösningar för att fördröja dagvatten nära källan på allmän platsmark. Byggrätterna är anpassade för industriändamål. 60% exploatering av fastighetsytan och 14 metersnockhöjd tillåts inom området för att möjliggöra effektiva lokaler. På grund av planområdets läge bedöms planförslaget dock inte medföra några större konsekvenser som följd av tillåtna byggnadsvolymer.

Södra delen av planområdet planläggs som natur för att skapa en buffert med vegetation mot Slätthult som pekas ut i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram som kulturmiljö av länsintresse. Vegetationsmassor kommer att läggas på hög i södra delen av planområdet och utformas så att de bidrar till att skydda kulturmiljö Slätthult från störningar i form av en förändrad landskapsbild. Breda naturremsor planläggs mellan gata och kvartersmark för att binda ihop grönsstrukturen som därmed bidrar till att säkra viktiga ekosystemtjänster inom planområdet.

För dagvattenhanteringen föreslås två huvudstråk längs gatorna som utformas som öppna diken och leder dagvattnet till två dagvattendammar, en i sydöst och en i sydväst.

Planområdets läge, avgränsning och markägförhållande

Planområdet ligger i södra delen av Älmhult och omfattas av ca 40 ha. Planområdet gränsar i norr med industrifastigheter i norr längs med Södra Ringvägen, i öster mot väg 23, i väster mot Södra stambanan. Söder om planområdet ligger Slätthult som är utpekad som värdefull kulturmiljö. Genom planområdet går Skånevägen i nord-sydlig riktning.

Fastigheterna som ingår i planområdet är Froafälle 12:1, Froafälle 2:1, Älmhult 8:2, Älmhults-Slätthult 3:1 som samtliga ägs av Älmhults kommun. Fastigheten som ingår i upphävandet av detaljplan för Gamla Slätthultsvägen är Slätthult 4:1 som är i privat ägo.



Bild 1 Översiktsskild över planområdet och dess sammanhang. Planområdet markerad med gul linje och område där detaljplan upphävs är markerad med blå linje.

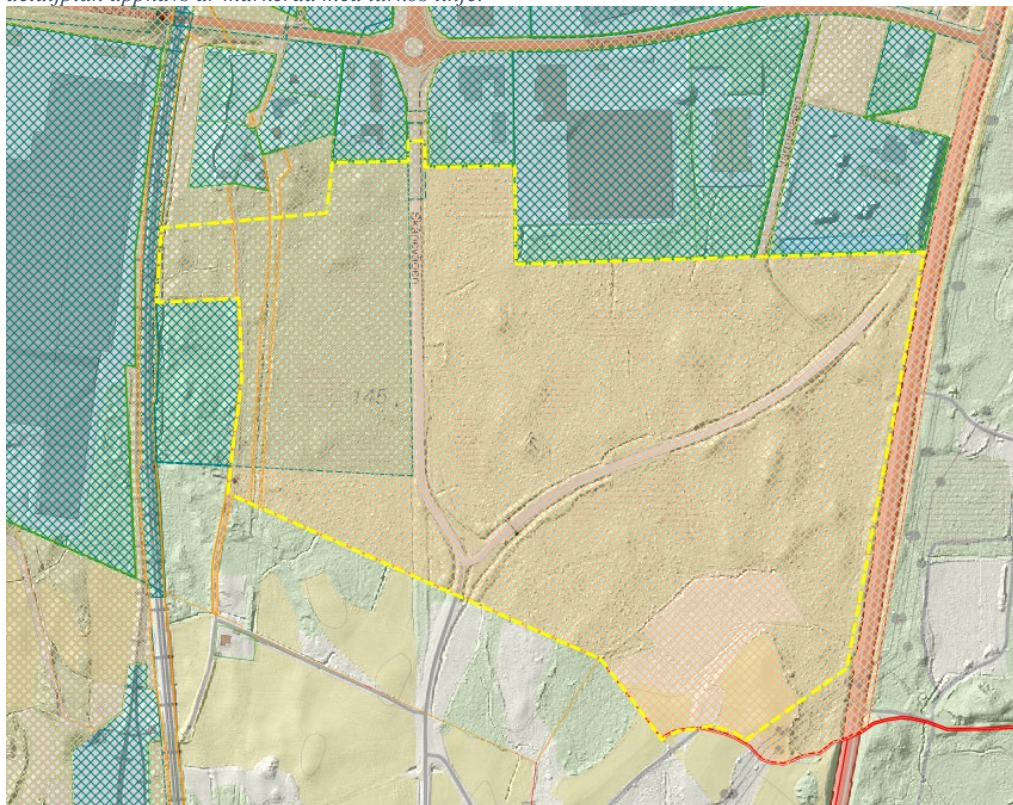


Bild 2 Bild över markägoförhållanden. Orange färg visar kommunens mark, de gröna fälten är detaljplanlagd mark. Planområdet är markerad med gul linje och område där detaljplanen upphävs är markerad med blå linje.

GRANSKNINGSHANDLING - Detaljplan för Froafälle 12:1 m.fl.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse, men planområdet gränsar både till väg 23 och Södra stambanan som omfattas av riksintresse för kommunikation.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Älmhults kommun (antagen av kommunfullmäktige 2016-09-26, § 124) anger markanvändningen ”verksamheter som kan vara störande för bostäder” för aktuellt planområde. Västra delen av planområdet närmast stambanan pekas ut som nytt läge för bangård. Södra delen av aktuellt planområde är utpekad som kulturmiljö av länsintresse. Gränsdragningen är dock schematiskt utritad i översiktsplanen och bygger inte på en utredning av kulturmiljöns avgränsning eller påverkansområde. Planförslaget har anpassats avseende höjder och sparat naturområde för att inte påverka intresset. Den del av intresset som ingår i detaljplanen planläggs som allmän plats NATUR.

Det ställningstagandet bekräftas i den fördjupade översiktsplanen för Älmhults småstad som var ute på samråd under sommaren 2019. I samrådsförslaget är området Froafälle utpekad som utbyggnadsområde för verksamheter. Området för verksamhetsmark är något utökad söderut, och därmed har gränsen för kulturmiljö Slätthult justerats något jämfört med översiktsplanen. Då den fördjupade översiktsplanen inte är antagen så den kan endast tolkas som arbetsmaterial som visar kommunens nuvarande viljeriktning och övergripande planer.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte avvika från översiktsplanens intentioner för utveckling av området.

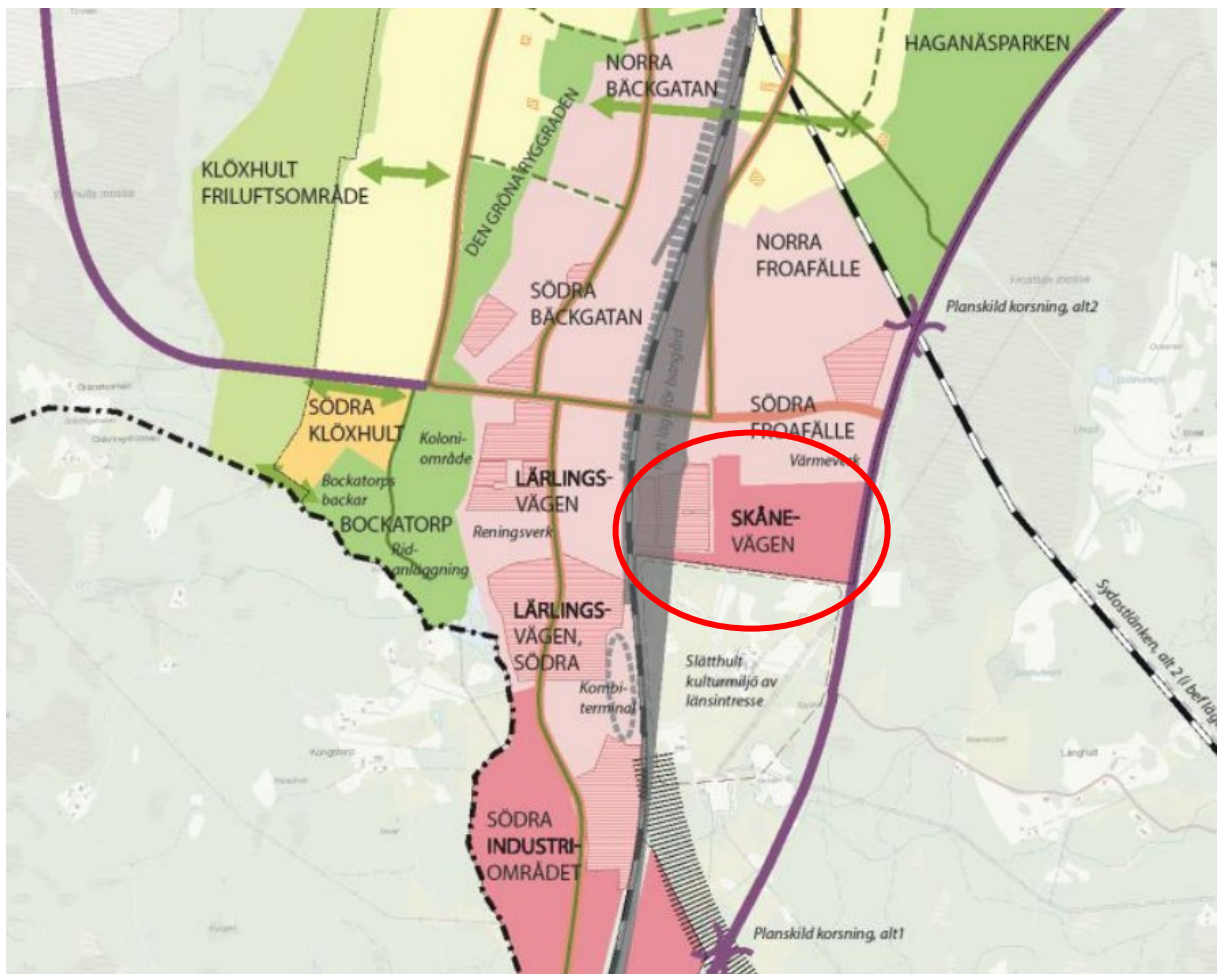


Bild 4 Utdrag ur gällande Översiktsplan

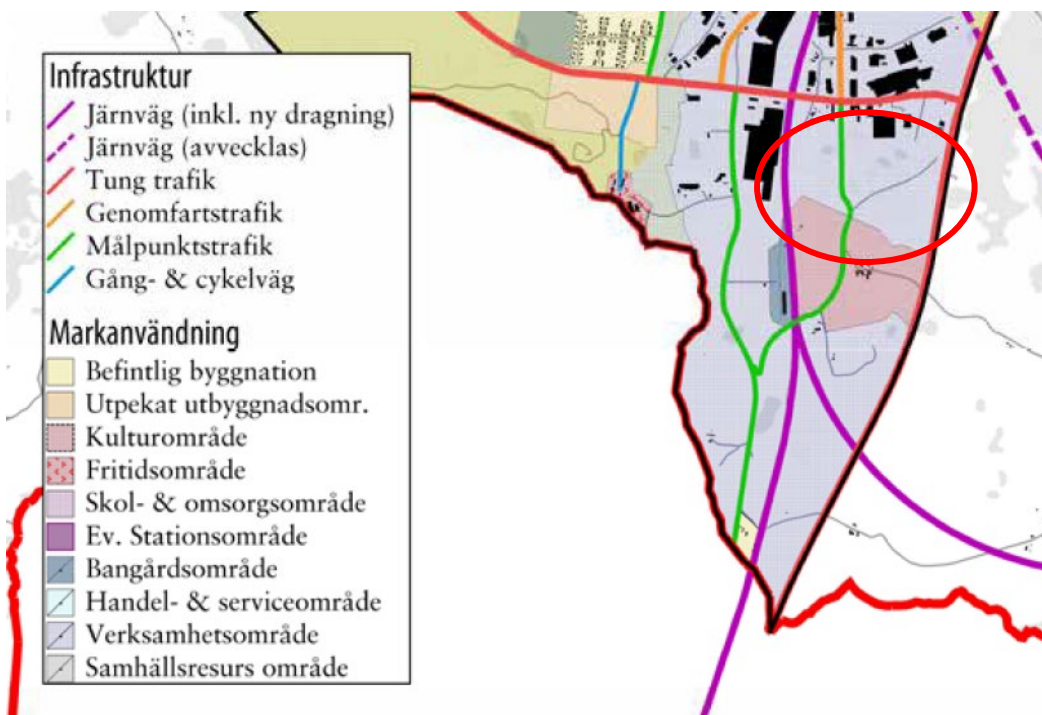


Bild 5 Utdrag ur samrådsförslag för Fördjupad översiktsplan för Älmhults tätort

GRANSKNINGSHANDLING - Detaljplan för Froafälle 12:1 m.fl.

Gällande detaljplaner

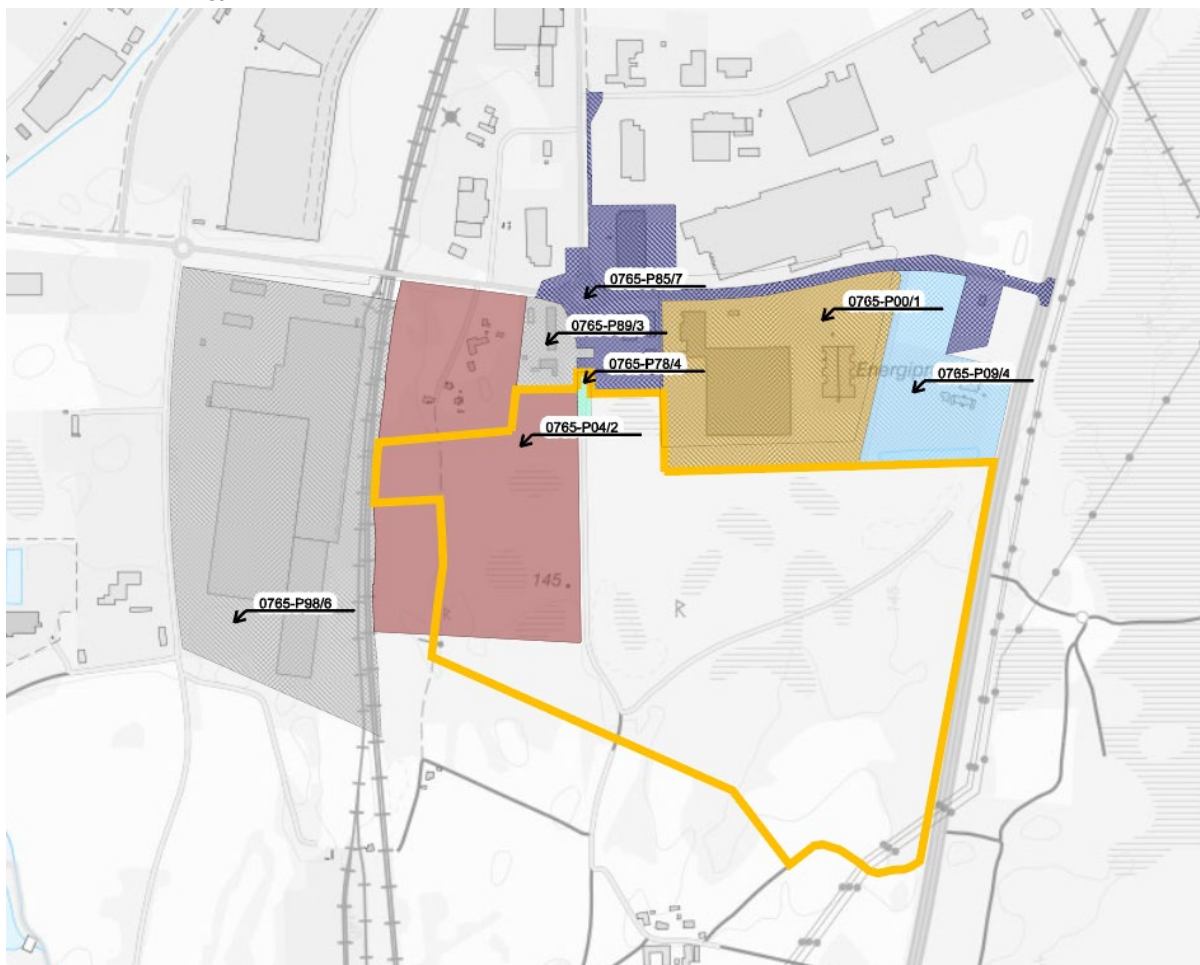


Bild 6 Översiktsbild över gällande detaljplaner inom och utanför aktuellt planområde.

Innanför planområdet:

- *Detaljplan för Gamla Slätthultsvägen, P04/2.* Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av industri väster om Skånevägen samt att reglera befintlig bebyggelse i norra delen (utanför det nu aktuella planområde) där användningen är bostad kombinerat med lättare industri. I planen finns en gata med vändplan för att möjliggöra angöring till kvartersmarken. Mellan industrimarken och marken där det finns bostäder med lättare industri finns planlagd natur. Detaljplanen har aldrig blivit utbyggd, och endast den vid framtagande redan befintliga bebyggelsen med bostäder (i nordvästra delen, utanför aktuellt planområde) är därmed utbyggd.

- *Detaljplan Stadsplan för Muttern 1 m.fl., P78/4.* Genomförandetiden har gått ut.

För denna detaljplan gäller endast en liten del av Skånevägen, övrig plan har ersatts med nyare detaljplaner. Den lilla gällande delen tas med i aktuell plan för att släcka ut den del som är kvar och därmed göra tolkningen av detaljplanerna enklare.



Bild 7 Detaljplan för Gamla Slätthultsvägen



Bild 8 Stadsplan för kv. Muttern

Utanför planområdet

- Väster om planområdet ansluter *Detaljplan för Gamla Slätthultsvägen*, P04/2. Genomförandetiden har gått ut.
- Norr om planområdet ansluter detaljplan *Stadsplan för södra delen av sydöstra industriområdet*, P85/7. Genomförandetiden har gått ut.
- Norr om planområdet ansluter *Detaljplan för del av kv. Sågen*, P00/1. Genomförandetiden har gått ut.
- Norr om planområdet ansluter *Detaljplan för del av Froafälle 2:1 – fjärrvärmeverk*, P09/4. Genomförandetiden har gått ut.

Dessa planers gränser har tolkats av mätingenjör på kommunen där de gränsar mot planområdet och planområdet har anpassats för att inte gå in i dessa detaljplaner.

Andra planer och program

Inga andra kommunala planer och program gäller för området.

Planområdet

Platsens läge och sammanhang

Planområdet ligger i södra delen av Älmhult. Norr om planområdet ligger Froafälles industriområde. Norr om planområdet ligger Södra ringvägen, väster om planområdet ligger södra stambanan och öster om planområdet ligger väg 23. Söder om planområdet finns det flacka öppna landskapet Slätthult. Cirka två kilometer norr om planområdet ligger Älmhults centrum med kommersiell service och tågstation. Längs med Södra Ringvägen finns hållplats Ringcentralens busshållplats där både Älmhults stadsbuss och regionbussar stannar. Norr om planområdet finns IKEA Components AB. Nordnordost om planområdet finns en bensinstation samt ett värmeverk.

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation (natur, topografi, landskapsbild)

Området består av flack eller mycket lätt kuperad moränmark med mellanliggande sank- eller blötmarker. Ingen bebyggelse finns inom området. Området består till största del av öppna ytor efter slutavverkad skog. En stor del av området består även av unga skogsdungar som domineras av gran, tall och björk. I södra gränsen till planområdet finns en stenmur som bedöms omfattas av biotopskydd för stenmur i jordbruksmark. Området omfattas inte av och gränsar inte till naturreservat, Natura 2000-område, nyckelbiotop eller naturvårdsavtal. Söder om området breder ett öppet odlingslandskap ut sig (se även *Kulturmiljö och fornlämningar*).

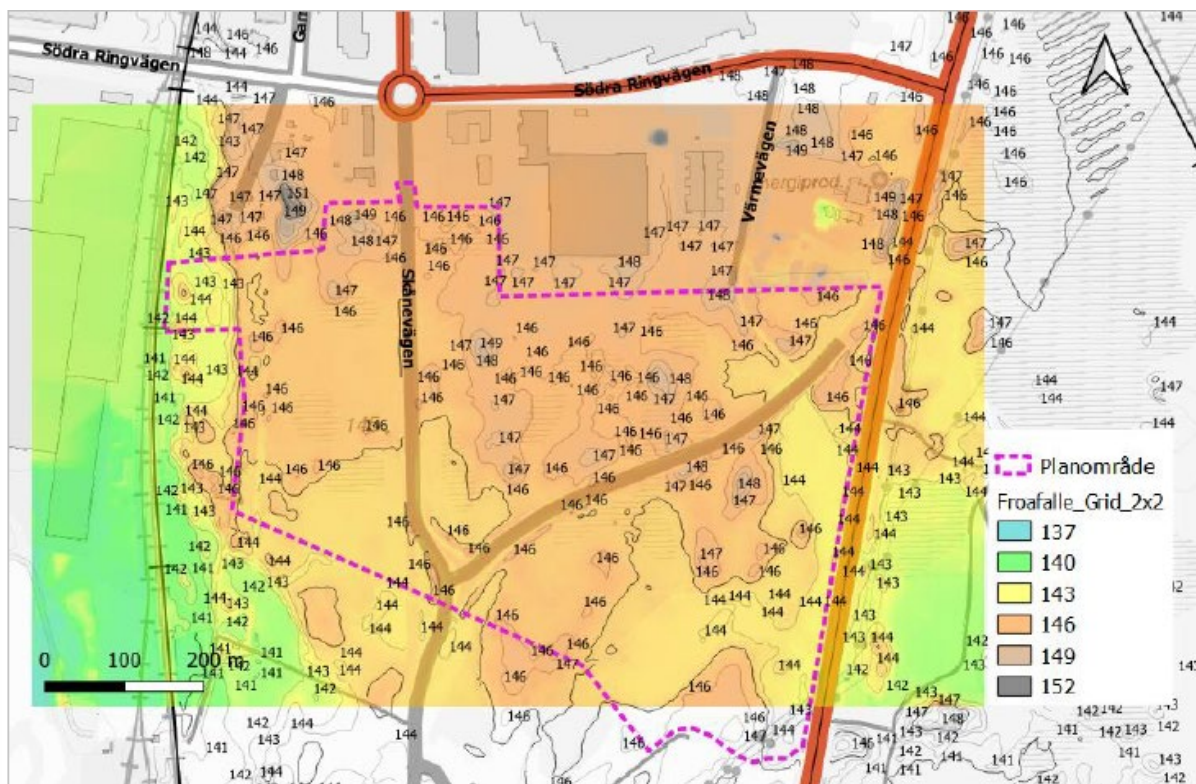


Bild 9 Höjdnivå karta över planområdet. (Vatten och Samhällsteknik, 2022-10-11)

En naturvärdesinventering har tagits fram (Ekoll AB, 2023-05-05) för att utreda ifall det finns några naturvärden inom planområdet. Utredningen visar att det finns två naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) inom planområdet. Objekten består av fuktig mark i form av sumpskog och en något fuktig ängsmark. Båda naturvärdesobjekten har ett visst biotopvärde och ett obetydligt artvärde.



Bild 10. Översikt över de naturvärdesobjekt som avgränsades under fältinventeringen

Inom inventeringsområdet har också två typer av värdeelement påträffats: skyddsvärda träd (en sälg, en lind och en ek) och stenmurar. Dessa har betydelse för den biologiska mångfalden. Ett av träden (en *Salix* sp./sälg) klassas som *särskilt* skyddsvärt enligt Naturvårdsverkets definition.



Bild 11 Förekommande skyddsvärda träd (värdeelement) samt biotopskyddade stenmurar inom inventeringsområdet.

Den samlade bedömningen är att majoriteten av inventeringsområdet har låg betydelse för biologisk mångfald och två mindre delar har viss betydelse för biologisk mångfald. Inventeringsområdet hyser inga sällsynta naturmiljöer och utgörs främst av ung barrskog samt nyplanterad barrskog utan större biotopkvaliteter såsom kontinuitet, död ved eller olikåldrighet. Eftersom naturmiljöerna och den naturliga hydrologin har påtaglig påverkan från mänsklig verksamhet blir den övergripande betydelsen för biologisk mångfald låg. Områdets främsta värde består av att området ansluter till större sammanhängande skogsmarker och därmed kan fungera som spridningsväg för olika artgrupper.

Naturmiljöerna inom inventeringsområdet har viss betydelse för vanliga arter av djur, växter och även vilt samt enstaka rödlistade arter av fåglar, främst som födosökmiljö men även som häckningsmiljö för enstaka rödlistade fågelarter som kan häcka i flertalet olika miljöer, exempelvis grönfink och järnsparv. Med hänsyn till fridlysningsbestämmelserna som gäller för alla svenska vilda fågelarter kan avverkning eller motsvarande ske utanför häckningstid för fåglar (ej i mars-juli).

De utpekade värdeelementen (bild 11) är av betydelse för biologisk mångfald att bevara samt den fuktiga ängsmarken som representeras av naturvärdesobjekt 2 (bild 10) är även den av betydelse att bevara för den biologiska mångfalden förutsatt att någon form av hävd kan införas. Sumpskogen i naturvärdesobjekt 1 förlorar sitt värde om exploatering och utökad dränering sker i anslutning till objektet eftersom objektet då indirekt kommer påverkas av uttorkning samt eftersom kanteffekterna blir höga, det vill säga störning från mänsklig

verksamhet blir påtaglig för skogsmiljöns djurliv och eftersom objektet är relativt litet känner sig djurlivet inte tryggt att vistas i objektet om öriskog tas ned. (Ekoll, 2023)

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten inom området främst av morän.

En geoteknisk undersökning av planområdet öster om Skånevägen har genomförts (Sweco 2022-04-25). Undersökningen visar att moränjorden huvudsakligen är av siltig karaktär med inslag av sten och block. Det finns ett antal ytligt försumpade områden med torv fördelat över hela området. Torvens mäktighet varierar och ligger främst mellan 0,2 – 0,5 m. I den södra delen är torvmäktigheten ca 1 m.

För planområdet väster om Skånevägen har det också gjorts en geoteknisk utredning (Scandiaconsult AB 1985). Även här förekommer organiska jordar med en mäktighet från 0,5 m till 1,7 m. Moränen är siltig-sandig eller grusig-sandig och anges vara storblockig. För de sonderingar som gjordes öster om järnvägen dvs inom det område där SGU:s jordartskarta utvisar isälvsediment (grön area) anges grusig (sandig) morän. Detta tyder på att isälvsavlagningens utbredning skiljer sig något från jordartskarten.

Enligt undersökningen som utfördes av Sweco har området en flack grundvattengradient och grundvattennivån sammanfaller i de låglänta delarna, tex i söder, i stort sett med markytan. I övrigt bedöms grundvattennivån ligga ca 1-2 meter under markytan. I nordöstra delen där det förekommer höjdparter med fyllning har djupet till grundvattennivån uppmätts till ca 2-3 meter under markytan. Även i den geotekniska undersökningen som gjordes av Scandiaconsult 1985 anges att grundvattennivån i de låga partierna ligger i nivå med eller strax under markytan. De uppmätta nivåerna ligger i övrigt mellan 0,5 och 1 meter under markytan, mätningar gjordes i december och januari.

För områden med höga grundvattennivåer och jordarten morän med siltig karaktär bedöms att det saknas förutsättningar för infiltration av dagvatten. Berggrunden i området består av gnejs med inslag av diabas.



Bild 12 Ytliga jordarter enligt SGU. Brunt är torv, blått är morän och grönt är isälvssediment. Planområdet är markerad med gul linje

Vattenområden och strandskydd

En dagvattenutredning har tagits fram som visar hur avrinningsförhållanden ser ut innan exploatering (*Vatten och samhällsteknik, 2022-10-11*). Avrinningsförhållanden för planområdet visas i bild 13 nedan. Avrinningen styrs av topografin, befintliga diken och befintligt vägnät. De centrala delarna väster om Skånevägen avrinner åt söder där det finns ett dikessystem som avvattnar västerut mot järnvägen och vidare till Getabäcken som rinner till Drivån, se även bild 13. Även området längst i väst avrinner mot järnvägen. Vid järnvägen finns flera trummor varav en med dimension 1000 mm. Denna ligger vid planområdet sydvästra gräns.

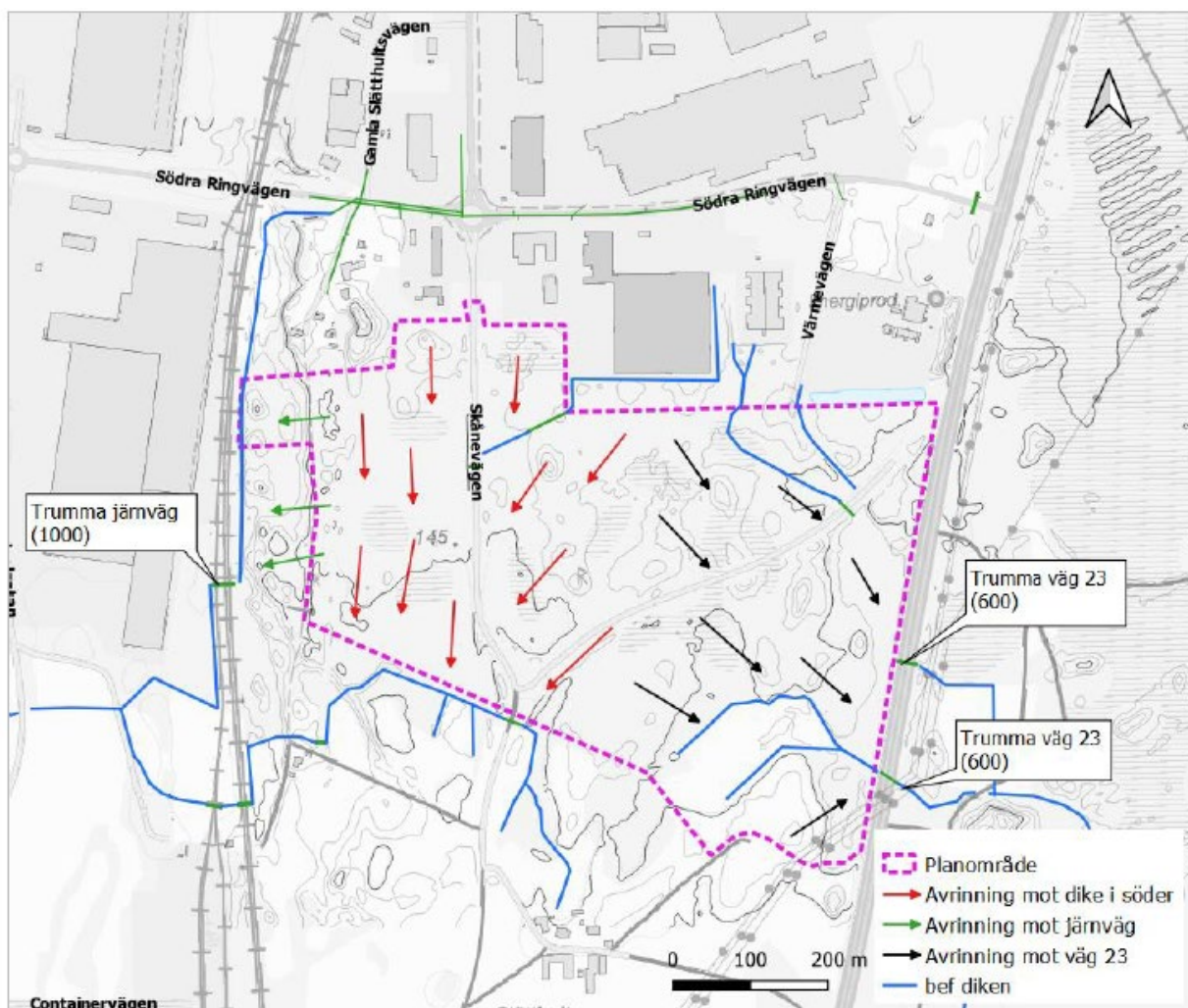


Bild 13 Avrinningsförhållanden före exploatering. (Vatten- och samhällsteknik, 2022-10-11)

Den östra delen avrinner mot väg 23 vid planområdets östra gräns. Det finns två trummor under vägen som avleder vattnet från den östra delen av området vidare mot Drivån, se bild 13. Den nedlagda vägen som löper tvärs igenom planområdet hindrar avrinningen från området norr om denna och det oklart hur avrinningen exakt sker dvs vilka trummor som fortfarande fungerar. Området kan ha försumpats något på grund av inställt underhåll av vägdiken och trummor.

Planområdet omfattas inte av något dikningsföretag. För mottagande recipient i väster, Getabäcken, finns ett dikningsföretag från 1905. På den östra sidan ligger befintliga dikningsföretag uppströms diket som tar upp flödet från det östra planområdet, se bild 14.

Vattenförekomster som berörs av aktuell detaljplan är Drivån (vattendrag) och Älmhultsåsen - Älmhult söder (grundvatten).

Inom området finns inga diken eller vattenområden som omfattas av strandskydd.

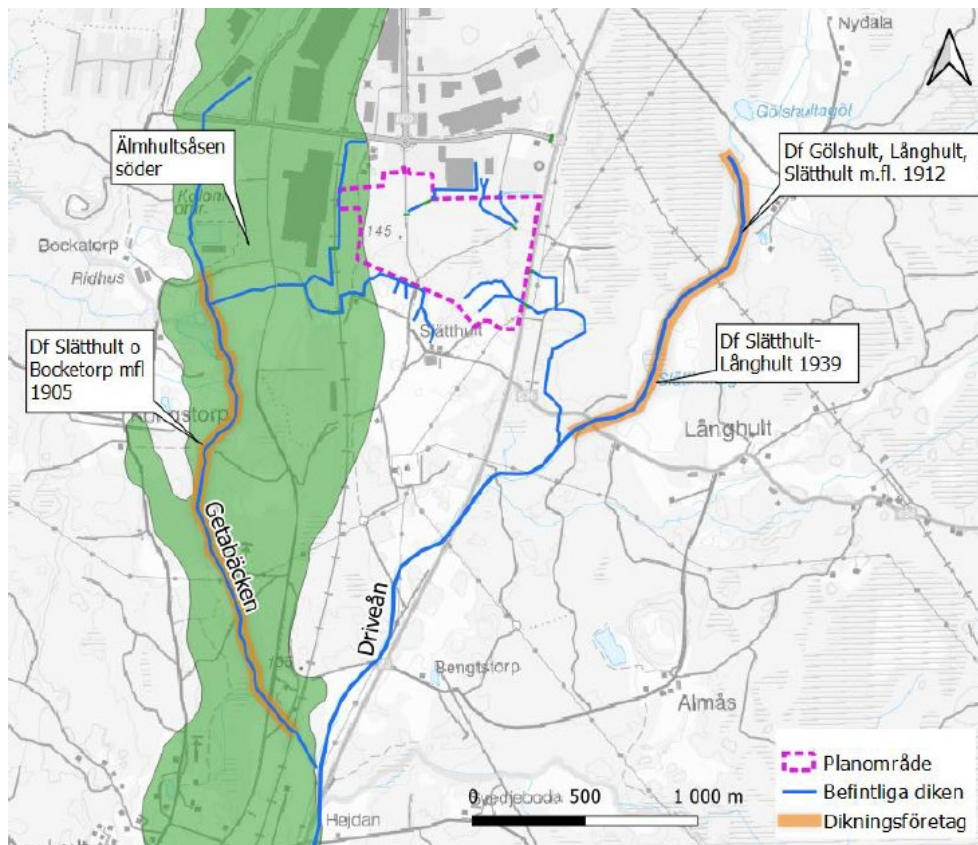


Bild 14 Recipienter och vattenförekomster samt dikningsföretag (Vatten- och samhällsteknik, 2022-10-11)



Bild 15 Skogsstyrelsens karta över markfuktighet inom området

Kulturmiljöer och fornlämningar

Två arkeologiska utredningar har tagits fram i samband med arbetet med aktuell detaljplan (Kulturmiljö Sune Jönsson, 2022-04-13 samt 2023-05-23). Inom planområdet finns två registrerade fornminnen (en milstolpe och en tjärränna) och fyra övriga kulturhistoriska lämningar (tre röjningsrösen och en bro) Utanför planområdet finns tre övriga kulturhistoriska lämningar (ett röjningsröse, en jordkällaregrund och en bytomt: Slätthult).

Planområdet gränsar till bylandskapet Slätthult som är en utpekad värdefull kulturmiljö av länsintresse, enligt Länsstyrelsens Regionala Kulturmiljöprogram. Kulturmiljöns värden beskrivs som följer: ”Ett välbevarat odlingslandskap i stadsnära läge, rikt på stenmurar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, med en tydlig laga skifteskaraktär. Åkerlandskapet är öppet och totalröjt med långsträckta vållagda stenmurar. I samband med stenbrytning har en del röjningssten samlats till stora rösen. Övriga framträdande lämningar i kulturlandskapet är några jordkällare i impediment i åkern.”

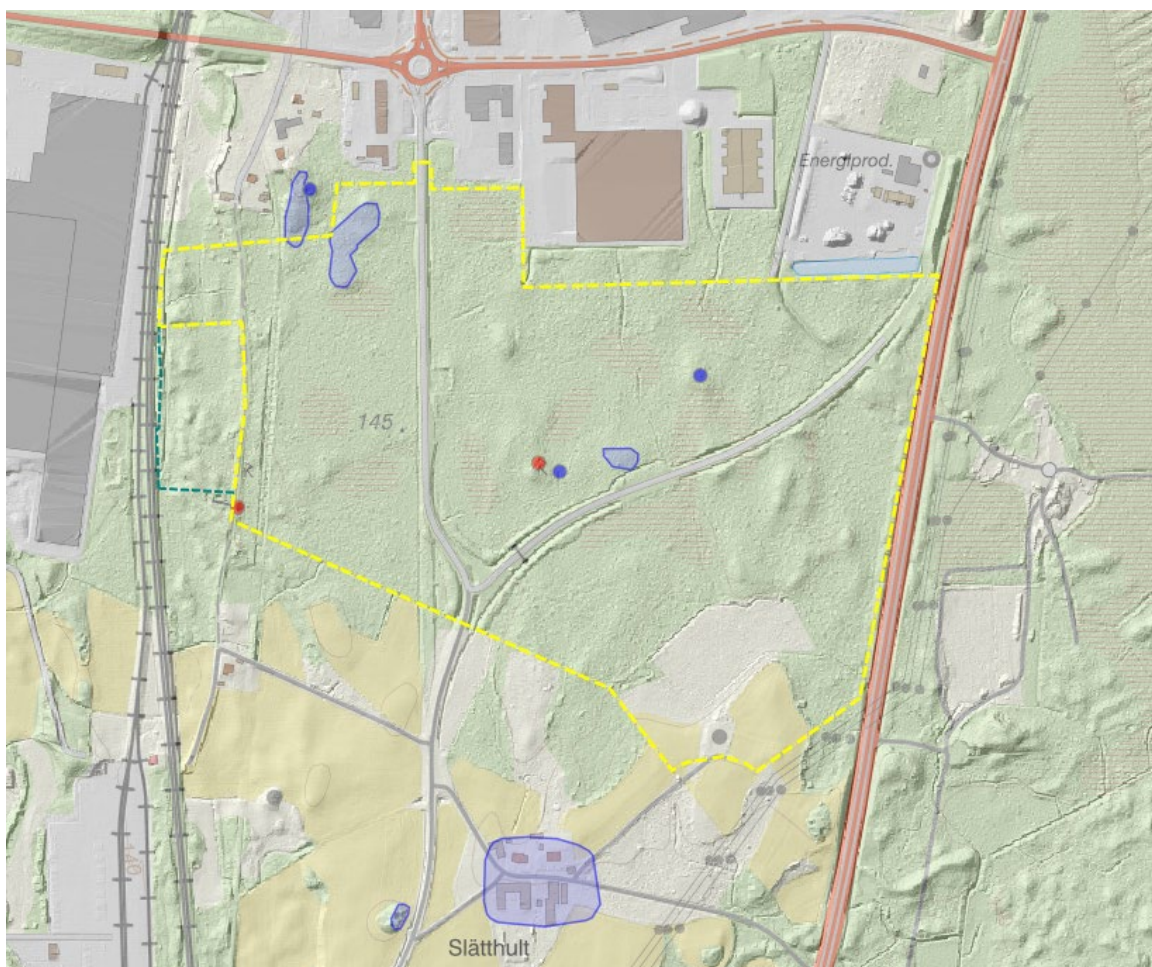


Bild 16 Bilden visar fornlämningar (röda prickar) och övrig kulturhistorisk lämning (blå områden). Värdefull kulturmiljö visas med blå linje. Planområdet markeras med gul streckad linje.

Bebyggelse

Planområdet innehåller ingen bebyggelse idag. Norr om planområdet finns industriområde med inslag av sällanköpshandel. I nordöst gränsar planområdet till ett värmeverk och längst i nordväst till ett område med bostäder blandat med lättare industri/verksamheter.

Gator och trafik

Planområdet har angöring för trafik från Södra Ringvägen via Värmevägen och Skånevägen. Det finns en avstängd asfalterad väg inom planområdet som idag används av en körskola. Närmaste busshållplats är Ringcentralen längs Södra Ringvägen, här stannar både stadsbussar och regionbussar. GC-väg är utbyggt längs Skånevägen och Södra Ringvägen fram till planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

I närheten av planområdet finns väg 23, Södra ringvägen och Skånevägen som ger upphov till trafikbuller.

Farligt gods och andra risker

Invid planområdet ligger väg 23 och stambanan som båda är farligt gods-led. Norr om planområdet finns ett värmeverk samt en bensinmack.

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.

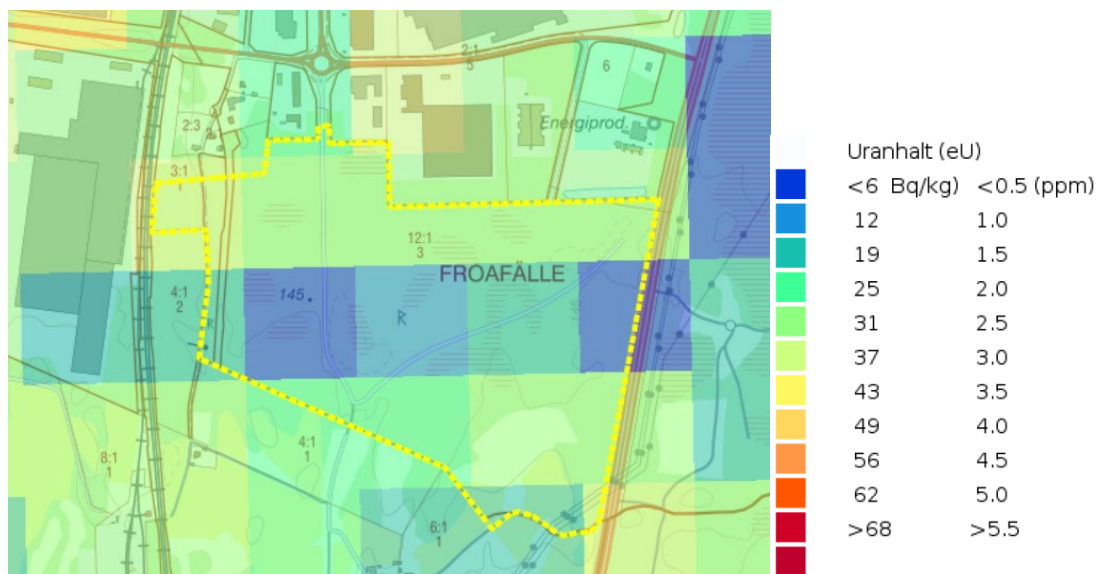


Bild 17 Radonförekomst

Markföroreningar

Det finns inga registrerade markföroreningar inom området eller misstänkta föroreningar enligt länsstyrelsens kartering av potentiellt förorenade områden.

Skred- och rasrisk

Då jordarten är morän och det inte finns några större höjdskillnader inom eller i anslutning till planområdet bedöms skred- och rasrisken som låg.

GRANSKNINGSHANDLING - Detaljplan för Froafälle 12:1 m.fl.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inte i anslutning till vattendrag eller vattenområde.

Huvudmannens (kommunens) dagvattennät kan inte dimensioneras för de regnmängder som uppkommer vid skyfall. Dagvattnet samlas då på vissa punkter i landskapet. Älmhults kommun har låtit göra en skyfallskartering för kommunen (Skyfallskartering Älmhult, DHI, maj 2019) för att identifiera var översvämningsrisker kan uppstå och var de leder till värdeförlust, påverkar kommunikation/transporter eller innebär risk för hälsa och liv. Skyfallskarteringen visar att större delen av planområdet inte blir utsatt för stående dagvatten från omgivningarna. Det finns några punkter där det finns risk för att en större mängd vatten blir stående. Dagvatten från planområdet riskerar inte heller att orsaka stående dagvatten inom eller utanför planområdet som kan orsaka betydande värdeförlust, påverkan på kommunikation/transport eller innebär risk för hälsa och liv.

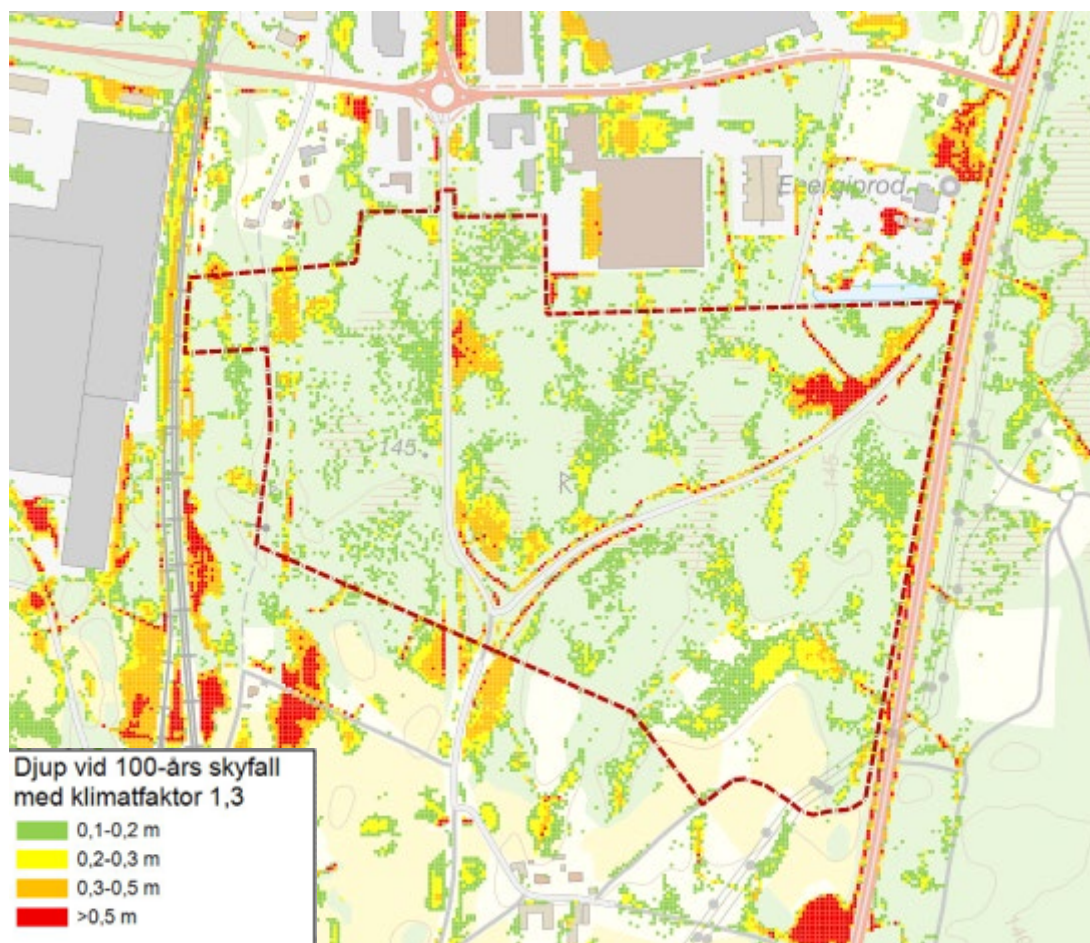


Bild 18 Beräknat maximalt vattendjup i samband med ett framtida 100-årsregn med en klimatkfaktor på 1,3. (Skyfallskartering Älmhult, DHI, maj 2019)

Teknisk försörjning och ledningar

Området norr om planområdet är verksamhetsområde för vatten, spill-, och dagvatten. Det finns ledningar framdragna och är lätta att ansluta till.

El och fjärrvärme finns i anslutning till planområdets norra del. Fiberledning finns framdraget inom planområdet utmed Skånevägen.

Telia Skanova har en kabel som går genom planområdet, se bild nedan.

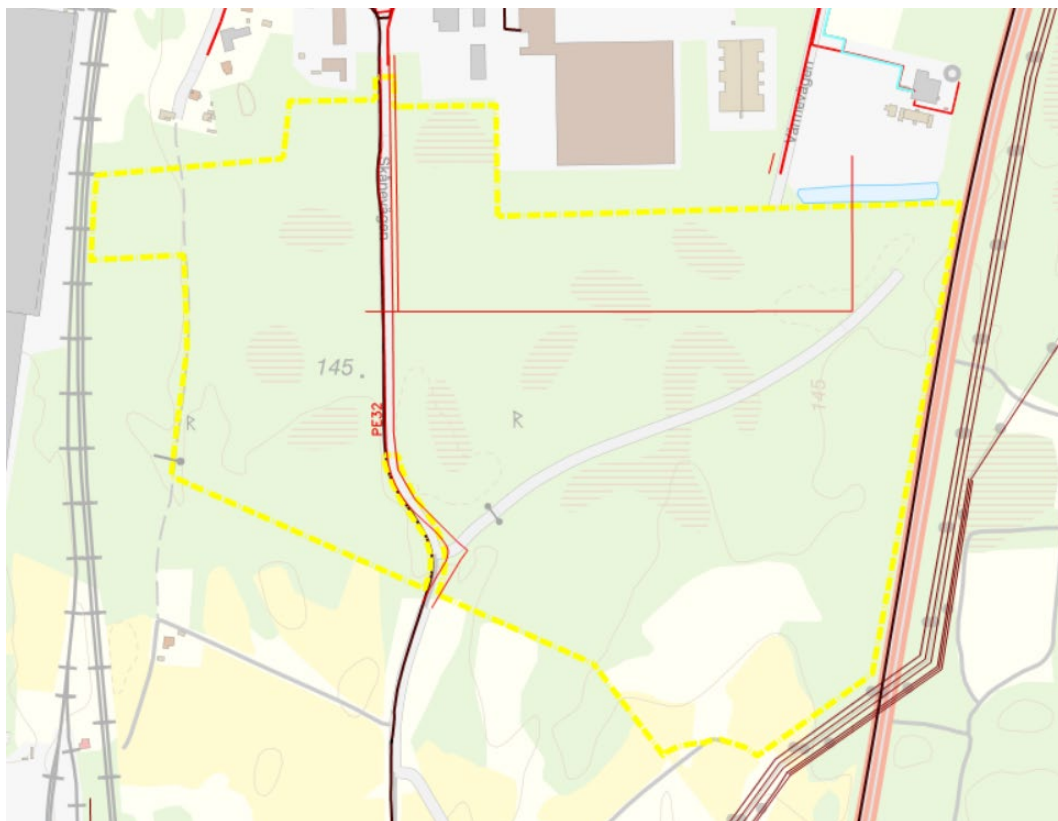


Bild 19 Karta som visar ledningar inom planområdet. Telia Skanovas ledning markeras med röd linje och fiberkabel visas med svart linje. Fjärrvärmeledningar visas med röd linje.

PLANFÖRSLAG

Stadsbyggnadsidé, områdets disposition och gestaltning

Området planläggs med tre gator för trafikförsörjning och kvartersmark för industri, verksamheter, kontor och handel med skrymmande varor. Gaturummet blir relativt brett för att tillåta tunga transporter, men även för att möjliggöra öppna dagvattenlösningar för att fördröja och rena dagvatten på allmän platsmark. Byggrätterna är anpassade för industriändamål och därmed relativt stora och relativt höga höjder tillåts inom området för att möjliggöra effektiva lokaler för exempelvis lager. På grund av planområdets läge bedöms planförslaget dock inte medföra några större konsekvenser på grund av upplevelsen av tillåtna byggnadsvolymer och södra delen av planområdet planläggs som natur för att skapa en buffert med vegetation mot Slätthult som pekas ut i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram som kulturmiljö av länsintresse.



Bild 20 Illustration över hur området kan komma att se ut om den fulla byggrätten på 60% av fastighetsytan nyttjas I illustrationen har inte hänsyn tagits till att det också kan krävas ytor för parkering och logistik inom fastigheterna.

Bebyggelse

Inom planområdet planeras för verksamheter, industri, kontor och handel med skrymmande varor. Föreslagen byggnadshöjd är 14 meter nockhöjd och bebyggelsens omfattning begränsas med en byggnadsarea på 60% av fastighetsstorleken.

För att möjliggöra för företag att hyra ut kontorslokaler föreslås också användningen kontor. Användningen kontor begränsas dock till att få uppta 5% av fastighetsarean i syfte att motverka att delar av verksamhetsområdet utvecklas till att bli rena kontorshotell. Gällande översiktsplan anger markanvändningen ”verksamheter som kan vara störande för bostäder” för aktuellt planområde och meningen är inte att området ska hysa verksamheter med hög koncentration av anställda. Denna typ av kontor gör sig bättre nära centrum där både kommersiell service och tågstation finns. Kontor som är ett komplement till någon av de andra användningarna drabbas inte av denna begränsning.

Gator och trafik

Gatunät

Området planläggs med två sammanlänkade gator för trafikförsörjning och gaturummet blir relativt brett för att tillåta tunga transporter, men även för att möjliggöra öppna dagvattenlösningar för att fördröja och rena dagvatten på allmän platsmark. Värmevägen förlängs och kopplas ihop med Skånevägen. Planområdet planeras inte vara öppen för genomfartstrafik söderut på Skånevägen.

Sektion nya gator

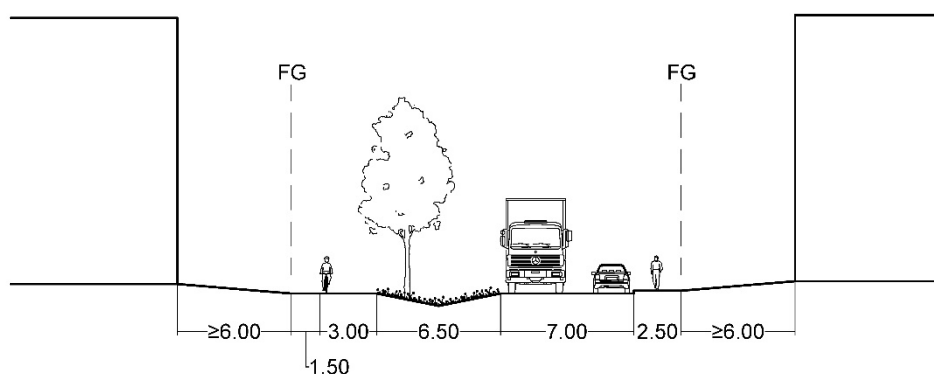


Bild 21 Illustration över hur områdets nya gator kan komma att se ut. Mått angivna i meter, FG står för fastighetsgräns (kvartermark enligt planförslaget) och byggnader har placerats i gräns mot punktprickad mark som inte får bebyggas (6 meters bred) och har getts byggnadshöjden 14 meter.

Sektion ombyggd Skånevägen

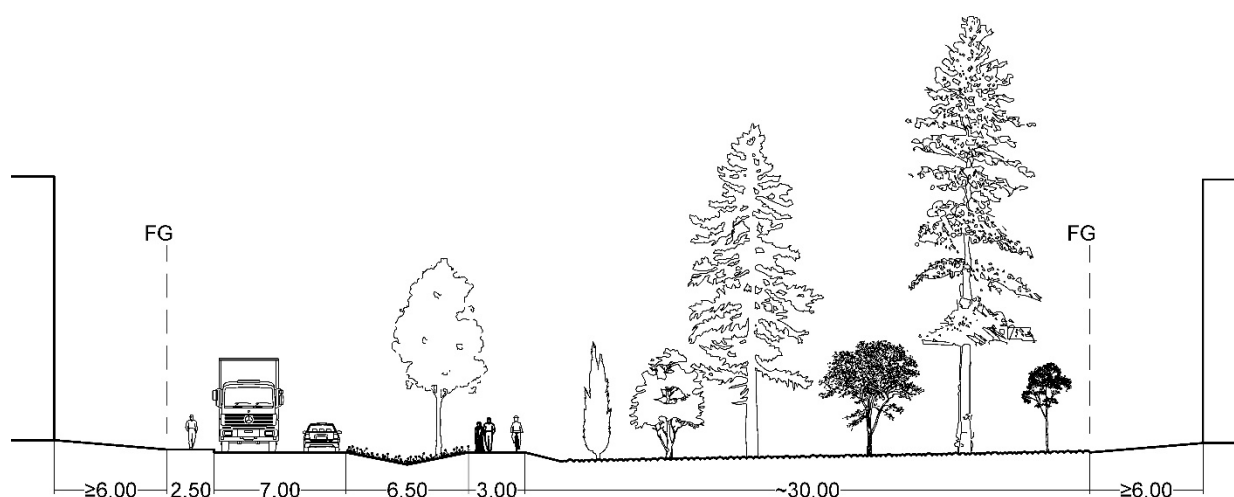


Bild 22 Illustration över hur Skånevägen kan komma att se ut. Mått angivna i meter, FG står för fastighetsgräns (kvartersmark enligt planförslaget) och byggnader har placerats i gräns mot punktpreckad mark som inte får bebyggas (6 meters bred) och har getts byggnadshöjden 14 meter. Bredden på naturmarken varierar mellan cirka 25 och 30 meter, vilket markeras med tilde-tecknet framför mått.

Sektion ombyggd Värmevägen

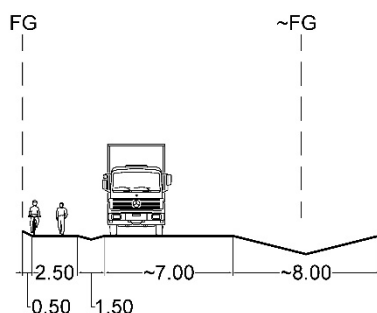


Bild 23 Illustration över hur Värmevägen, i den delen som ligger norr om planområdet, kan komma att se ut. Mått angivna i meter och FG står för fastighetsgräns (kvartersmark enligt planförslaget). Befintliga byggnader redovisas inte då de inte regleras av planförslaget. Tilde-tecknet markerar att mått eller placering av fastighetsgräns i förhållande till andra sektionsdelar varierar.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för planområdet är Ringcentralens busshållplats. Säkra gång- och cykelvägar mellan befintlig hållplats på Södra Ringvägen och arbetsplatser inom planområdet kommer finnas för att möjliggöra pendling med kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör plats för kollektivtrafik och busshållplats inom gatumark.

Gång- och cykeltrafik

Utmed gatorna föreslås en GC-väg. Genom att bygga ut GC-väg på Värmevägen och Skånevägen kopplas det nya området ihop med huvudvägnätet för cykel vid Södra Ringvägen.

En trafikutredning har tagits fram (Sweco, 2023-10-09), som föreslår en passage för gång- och cykel vid korsningen Värmevägen/Södra Ringvägen (utanför planområdet). Utredningen visar också på behov av att förverkliga det i kommunens cykelplan utpekade cykelstråk på Södra Ringvägen för att möjliggöra angöring, framför allt pendling, med cykel till området från de sydvästra delarna av Älmhult. Cykelstråket bör byggas ut så att det är på plats direkt när planområdet börjar användas, detta för att direkt underlätta för långsiktigt hållbara transportmedel (Bild 24).

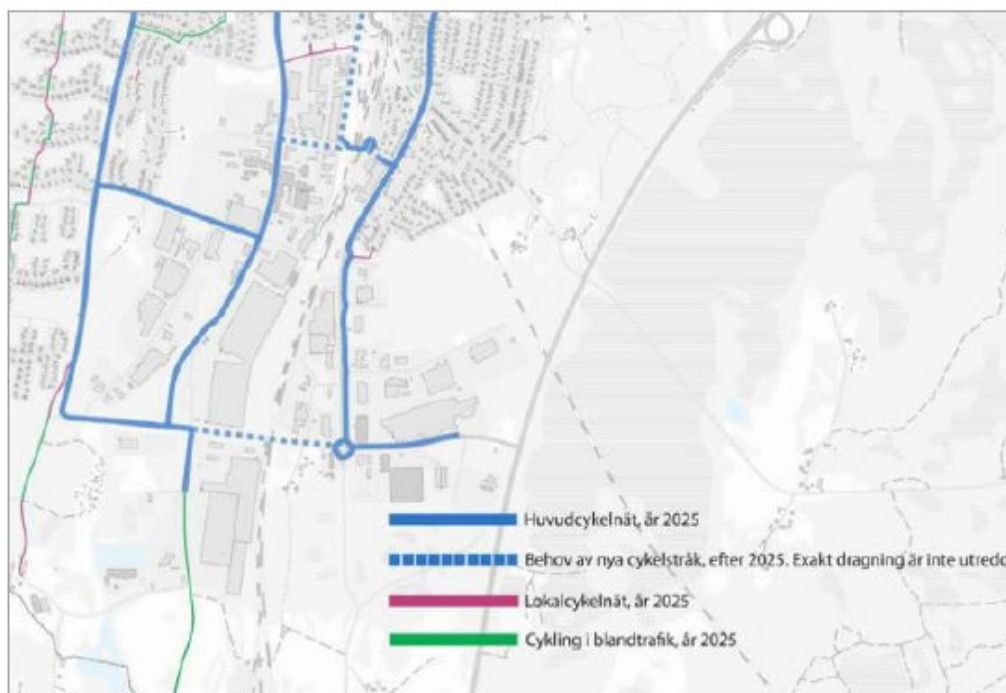


Bild 24 Utsnitt ur kommunens cykelplan. Del av Södra Ringvägen är utpekad som behov av cykelstråk.

Parkering

Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Kommunens parkeringsnorm vid tidpunkten för bygglov ska följas, men nu gällande parkeringsnorm ger möjlighet till avsteg om dessa tagits upp i detaljplanen. Enligt nu gällande parkeringsnorm (antagen 2018) påverkas behovet av parkering av närheten till järnvägsstation, annan kollektivtrafik, offentlig och kommersiell service samt möjligheten att cykla tryggt och säkert. Planområdet ligger i direkt anslutning till huvudcykelnät för gång- och cykel med kopplingar både till järnvägsstationen och centrum. Avståndet till stationen är cirka 2,5 km fågelvägen (3 km enligt Google maps reseplanerare).

I nuvarande parkeringsnorm definieras centrum som ett avstånd från stationen om högst 700 meter och inom denna zon är p-talet lägre än för övriga Älmhult. För kunders parkeringsbehov är gångavståndet således för långt för att reduktion av p-tal ska kunna erhållas. Cykelavståndet för kunder bedöms också som för stort för att ha en kännbar effekt på bilanvändandet.

Ett av målen i *Cykelplan för Älmhults kommun* (Antagen av kommunfullmäktige 13 dec 2021) är att "År 2025 ska 50 procent av alla resor till arbetet upp till fem kilometer ske med cykel". En resvaneundersökning utförd 2012 (Trafikverket 2012) visar att 31 % av resorna upp till

fem kilometer sker med bil. En stor del av centralorten kan nås inom 5 km från planområdet och med en medelhastighet av 15 km/h skulle det ta 12 minuter att cykla sträckan till stationen. Sammantaget med befintlig och tillkommande cykelinfrastruktur finns det goda möjligheter för att en stor andel av de arbetande inom planområdet kommer att välja cykel framför bil.

Användningar med en hög del arbetande och en låg andel kunder så som industri och verksamheter kan erhålla en reduktion om 25 % om fastigheten uppfyller kraven enligt mobilitetspaketet nedan.

För handel är andelen anställda i förhållande till antalet kunder/besökare betydligt lägre än för övriga verksamheter. Reduktionen som ges blir därför 5 % för handel om fastigheten uppfyller kraven enligt mobilitetspaketet. Kan en högre andel anställda i förhållande till besökare påvisas kan byggherren tillgodogöra sig upp till 25 % reduktion. Mobilitetsåtgärder som ska uppfyllas för att erhålla nämnda reduktion i p-tal:

- Dusch och omklädningsrum tillhandahålls.
- Centrum- till centrumavståndet för cykelstället, dvs den plats som varje cykel har att tillgå, ska uppgå till minst 50 cm för alla cykelställ.
- Minst 50 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade och säkra, dvs finnas inom ett låsbart område.
- Minst 10 % av cykelplatserna ska vara anpassade för platskrävande cyklar, varav minst 50 % av dessa ska vara väderskyddade och inom låsbart område.
- Cykelparkeringen ska anordnas i markplan alternativt garage, ej i källarförråd
- Cykelparkeringen i garage ska kunna angöras via en ramp med lutning om max 1:12. Rampen ska vara anpassad för platskrävande cyklar i de fall det finns parkering för platskrävande cyklar under markplan. Alternativt ska cyklarna kunna tas upp via genomgående hiss till marknivå. Hissen ska då ha minimimåttet 2 meter djup och 1 meter bred. Antalet hissar ska anpassas efter mängden cyklar.
- Alla cykelplatser utanför inlåst utrymme ska möjliggöra ramlåsning.
- Dörrar till cykelparkeringsutrymmen ska förses med automatisk dörröppning och anpassas efter typen av cyklar som förväntas parkera där, till exempel platskrävande cyklar.
- Om tvåvåningsställ används ska cyklar även på övre plan vara lättillgängliga. Detta säkerställs genom att cykelställen är utrustade med gasfjäderassistans som underlättar upp- och nedlastning av cykeln eller annan lösning som ger motsvarande tillgänglighet.
- All cykelparkering ska placeras lättillgänglig. Detta innebär att vägen till cykelparkeringen inte får innehålla för många hinder. Cykelparkeringen ska även vara lätt att hitta och logiskt placerad, till exempel nära entrén.
- Fastigheten ska tillhandahålla ett cykelserviceutrymme med pump, verktyg och vatten. Utrymmet ska bland annat kunna nyttjas för reparationer och tvätt av cykeln. Serviceutrymmet får ersättas av mobil cykelservice som erbjuds de anställda minst två gånger per år gratis.
- Realtidsinformation om kollektivtrafikavgångar från närliggande hållplatser samt information om linjer och biljetter tillhandahålls.

Det totala antalet cykelplatser som ska finnas framgår av gällande parkeringsnorm.

Grön- och blåstruktur

En stor del av planområdet planläggs som allmän platsmark/NATUR. Södra delen av planområdet planläggs för natur för att skapa en buffert med vegetation mot Slätthult som pekas ut i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram som kulturmiljö av länsintresse. Inom naturområden kommer vegetationsmassor läggas på hög i södra delen av planområdet och utformas så att de bidrar till att skydda kulturmiljö Slätthult från störningar i form av en förändrad landskapsbild.

Breda naturremsor planläggs mellan gata och kvartersmark för att binda ihop grönstrukturen som därmed bidrar till att säkra viktiga ekosystemtjänster inom planområdet. Naturmark ska skötas med inriktning mot rekreation och för att gynna kontinuitetsskog. Det är viktigt att bevara och utveckla gamla lövträd och skapa en känsla av ett välskött bestånd, genom röjning för att ljusa upp beståndet. Förekomsten av gran ska begränsas.

Inom användningen NATUR ryms ytor för dagvattenhantering. För att på ett bra sätt kunna ta hand om dagvatten från den nya bebyggelsen i området anläggs dagvattendammar i planområdets södra delar. Inom användningen GATA anläggs också ett öppet dike som leder dagvatten från planområdets norra delar till dagvattendammen i söder. Närmare beskrivning om dagvattenanläggningens utformning finns att läsa under rubriken *Teknisk försörjning*.

Fornlämning

Inom planområdet finns en tjärränna som kommer synliggöras genom platsbildning med infoskylt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Det betyder att kommunen är huvudman för vatten, avlopp och dagvatten inom området och att ny bebyggelse på platsen kommer att anslutas till det kommunala systemet.

Dagvattenhantering

Vid framtagandet av detaljplanen har en dagvattenutredning gjorts för området (Vatten och Samhällsteknik 2022-10-11).

Beräkningar i dagvattenutredningar har gjorts för 5-, 10-, 20- och 100-årsregn. SMHI har gjort klimatscenarier för perioden 1961–2100 och där förväntas årsmedelnederbörden att öka. För att kunna möta de större flödena har en klimatfaktor på 1,25 använts.

Det krävs både rening och fördröjning för att inte påverkar recipienten (Driveån) negativt och för att inte hydrauliskt överbelasta nedströms liggande vattendrag vid kraftiga regn. För att avleda dagvatten från planområdet föreslås att två huvudstråk anläggs längs med befintlig väg (Skånevägen) och längs med tillkommande väg i öster (Värmevägens förlängning). Dessa dagvattenstråk utformas som öppna diken och leder dagvattnet till dagvattendammarna. Ett öppet dagvattendike leder till mindre flödes hastigheter, så kallas trög avledning.

Då planområdets jordart i stora delar består av morän med siltig karaktär bedöms möjligheten för infiltration av dagvatten via genomsläppliga beläggningar eller permeabel asfalt som begränsad.

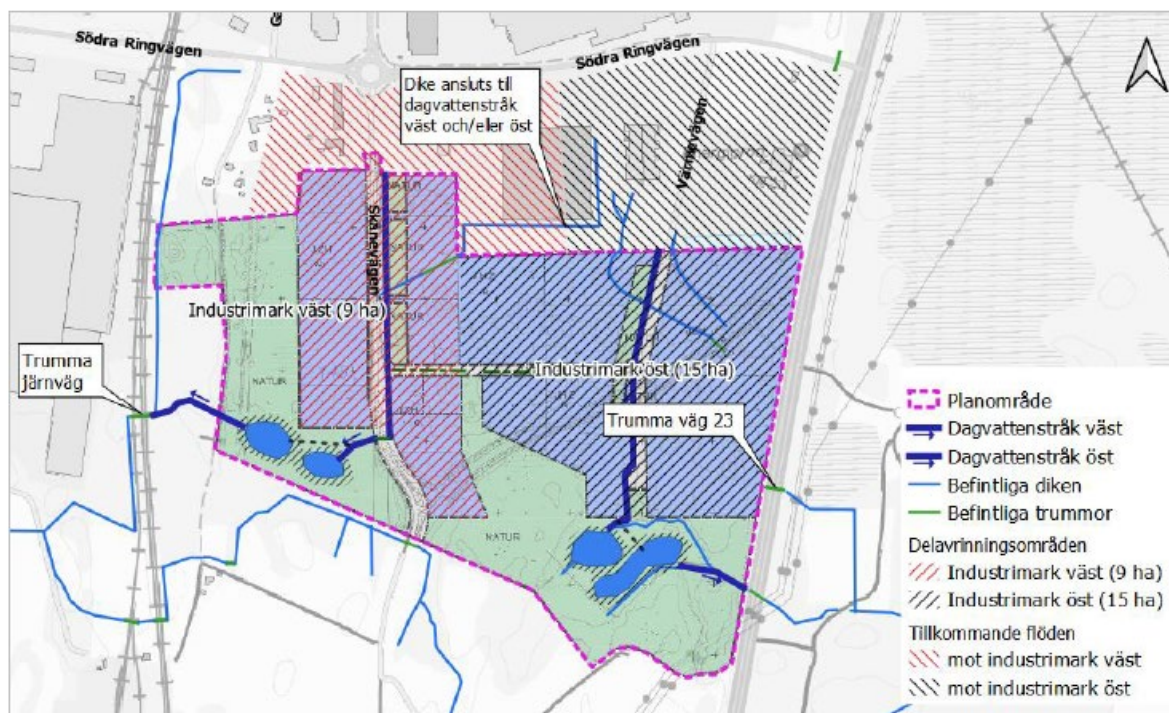


Bild 25 Förslag dagvattenhantering (Vatten- och samhällsteknik, 2022-10-11)

Tillkommande dagvatten från bebyggelsen norr om planområdet leds till respektive dagvattenstråk, se bild 25. Dikena som tillkommer från norr i den östra delen ansluts till det östra stråket. Beroende på höjdsättningen av området kan dessa diken även avledas rakt österut och anslutas till vägdiket från väg 23. Det befintliga delvis kulverterade diket i den västra delen bör kulverteras helt och anslutas till det västra stråket.

Eftersom det både krävs rening och fördröjning kommer dagvattendammar att anläggas på naturmarken söder om industriområdet, se bild 25. Rening i dammar ger normalt god effekt och kan även utnyttjas för utjämning vid högvattenflöde. Utformning av dammarna kommer göras med tanke på såväl reningseffekt, utjämningsbehov samt den karaktär på området som önskas. För att underlätta framtida underhåll kommer sedimentationsdammar att anläggas för sig, en så kallad fördamm, och att erforderlig fördröjningsvolym skapas i anslutning. Höga flöden kommer ledas förbi sedimentationsdammen för att undvika sedimentflykt.

Sedimentationsdammar är beräknade enligt area- och volymmetoden för att erhålla tillfredställande rening. Sedimentationsdammars permanenta vattenvolym behöver uppgå till 2 000 m³ (damm väst) och 2 600 m³ (damm öst) räknat för ett medeldjup om 1 m och ett areaförhållande på 250 m² damm per hektar reducerad area. Utifrån befintliga uppgifter om grundvattnets läge kommer dammarna troligen delvis ligga under grundvattennivån vilket gör att en permanent vattenyta kan hållas även under torrperioder. Således behövs ingen tätning för att upprätthålla en permanent vattennivå. Risk för förorening av grundvattnet bedöms som liten då partikelbundna föroreningar sedimenterar i dammen och det snabbt bildas ett bottensediment med låg genomsläpplighet. Även omgivande mark har låg genomsläpplighet (siltig morän). Det är efter nyanläggningen av dammen och borttagning av sediment som viss

hydraulisk kontakt kan förekomma. Grundvattnets strömningsriktning vid dammen kan utifrån topografin antas vara riktad mot diket i söder.

För att ytterligare förbättra reningen ska dammarna förses med en oljeskärm eller -avskiljare vid inloppen. Utöver det ska utloppsanordningar förses med avstängningsmöjlighet för att förhindra spridning av föroreningar vid olyckor.

Utgjänningsvolymerna har beräknats i utredningen och uppgår till 3 600 m³ respektive 6 000 m³. Sedimentationsdammarna har en fördröjningsvolym på 2 000 m³ respektive 2600 m³ om reglerhöjden uppgår till 1 m över permanent vattennivå. Det krävs ytterligare fördröjningsvolymerna på 1 600 m³ respektive 3 400 m³. Dessa volymer föreslås anläggas i anslutning till sedimentationsdammarna. Dammarna förses med strypt utlopp motsvarande dagens flöden till respektive trumma.

Dammarna kommer utformas med lämplig längd/breddförhållande (långsmal) så att sedimentation av även fina partiklar kan ske. För att uppnå rening av löst fosfor och andra lösta ämnen kan dammarna förses med grunda, våtmarksliknande delar med lämplig växlighet. Fördröjningsdammarna kan utformas som torrdammar eller våta dammar. För att underlätta framtida underhållsåtgärder (tömning) bör ytor för tillfartsväg och avvattnings av sediment finnas. Exempel på damm ses i bild 26.

Planförslaget har reviderats sedan dagvattenutredningen togs fram, men bedömningen är att ytorna för kvarteretsmark är ungefär desamma och dagvattenhanteringen som föreslås i utredningen är fortfarande aktuell. Detta tittas över i samband med förprojekteringen som pågår och den kommer att vara klar inför antagandet av detaljplanen.



Bild 26 Exempel på dagvattendamm från Björnökärr i Kalmar (Vatten- och samhällsteknik, 2022-10-11)

Avfallshantering

SSAM AB vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen, transportvägar och vändplatsers utformning för sortering av avfall etc. ska följa *Handbok för avfallsutrymmen* och *Avfallsföreskrifter för Älmhults kommun*. Båda dokumenten finns på www.ssam.se. Avfallshantering ska ske inom fastigheten. Detta hanteras i bygglovet.

El

För områdets elförsörjning till nya exploateringar kommer nya matarkablar förläggas. Elnätet byggs ut längs Skånevägen och sedan vidare längs Värmevägen för att försörja den nya bebyggelsen. Inom planområdet läggs tre områden för att möjliggöra transformatorstationer.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns framdraget till området. Utredning pågår hos fjärrvärmeleverantören om eventuell utbyggnad i området som inte redan är exploaterat.

Elektroniska kommunikationer

Fiberutbyggnad planeras inom området.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planområdet ligger direkt väster om väg 23 som är rekommenderad transportled för farligt gods. Risker bör beaktas vid planering och byggande inom 150 meter från led. 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).

Mellan väg 23 och planområdet löper ett dike. Ur risksynpunkt har diket en viktig funktion för att hindra farlig vätska att rinna in mot planområdet.

Riskutredningen visar att det är lämpligt ur risksynpunkt att bygga byggnader innehållande handel och industri på ett avstånd om 30 meter från vägdikets mitt. För användningen verksamheter är samma avstånd 20 meter, se bild 27. Detaljplanen utformas så att byggnader och placeras på längre avstånd än vad som rekommenderas i riskanalysen. Kvartersmark planeras 30 meter från vägkant på väg 23 och byggrätt 50 meter från vägkant, detta med hänsyn till trafiksäkerhet samt hänsynsavstånd till riksintresset väg 23. Enligt riskanalysen får inte byggnader i mer än två plan placeras inom 75 meter från farligt gods led utan att särskilda riskreducerande åtgärder vidtas. I detaljplanen regleras därför att byggnader inom verksamhetsområdet endast får uppföras i två plan inom 75 meter från väg 23.

Tabell 6. Rekommenderad markanvändning intill transportleder med farligt gods i Älmhult.

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 -Friluftsområde (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

*Vanlig centrumbebyggelse i Älmhult. Förutsätter åtgärder enligt kapitel 7.2.1.

**Vissa riskreducerande åtgärder bör genomföras inom 100 meter, se kapitel 7.2.2.

Bild 27 Tabell från framtagna riskutredning "Fysisk planering intill transportleder för farligt gods i Älmhult", Sweco Environment AB, 2018-06-19.

Buller

För att bedöma om detaljplanens genomförande leder till försämrade bullersituation för bostäderna närmast planområdet har en trafik- och bullerutredning tagits fram (Sweco 2023-10-09).

Bullerberäkningarna visar att undersökt bostadsområde är utsatt av buller från järnvägen. Om endast vägtrafiken studeras visar resultaten dock på en försumbar skillnad i ljudnivå för de

mest utsatta bostäderna, och att ingen väsentlig ökning av bullerstörning förväntas ske. Då dessa beräkningar är utförda med trafiksiffror som ska representera ett värsta fall av trafikökning anses detaljplanen kunna genomföras utan några bullerskyddsåtgärder mot trafikbuller.

Service, offentlig och kommersiell

Planområdet ligger lite drygt två km från Älmhults centrum där det finns både offentlig och kommersiell service. Inom planområdet möjliggörs för kommersiell service då området planläggs för handel med skrymmande varor.

Detaljplanen begränsar handel till att endast tillåta handel med skrymmande varor. En särskild handelsutredning har tagits fram (Älmhults kommun, 2023-09-11) Enligt denna finns skäl av betydande vikt att begränsa handeln i aktuell detaljplan eftersom det inte finns behov eller underlag av ytterligare handel i form av sällanköp eller dagligvaror (med undantag för skrymmande handel). Det skulle också splittra handelsstrukturen ytterligare och motverka en hållbar samhällsplanering. Utöver detta vill Älmhults kommun minska eventuella konsekvenser för omkringliggande kommuner.

Höjdsättning

Området ska höjdsättas så att dagvattenhanteringen fungerar och gatuhöjder kommer sättas inför antagandet av detaljplanen när förprojektering är gjord.

Förklaring av planbestämmelserna

Användning av allmänna platser

För allmänna platser inom planområdet är kommunen huvudman. Det finns två skäl till att användningen för allmän plats ska anges. Dels har allmänheten rätt att få veta vad som kan förväntas av den allmänna platsen dels behöver detaljplanen ge utgångspunkter för beräkning av kostnader för anläggning och drift av den allmänna platsen.

- NATUR

Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan.

Inom användningen ingår utrymme för omhändertagande av dagvatten samt mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar. Vägar och mindre byggnader som behövs för platsens skötsel och bruk tillåts också. Teknisk anläggning i form av transformatorstation tillåts inom användningen.

- GATA

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för de allmänna gatorna inom planområdet. Syftet med bestämmelsen kommunal gata är att den ska serva allmänhetens behov av infrastruktur. Inom användningen ryms körbana för motortrafik, gång- och cykelväg, kantstensparkering, plantering/allé, busskur m.m.

Användning av allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

För ett område inom planen ges den allmänna platsen enskilt huvudmannaskap. Området ges enskilt huvudmannaskap då utformningen av ytan mellan väg 23 och marken planlagd för verksamheter, handel och kontor främst är av intresse för fastighetsägarna utmed väg 23 och allmänt tillträde till platsen inte är viktigt. Planen möjliggör därför att en gemensamhetsanläggning/samfällighet bildas för att sköta området, läs mer under kapitlet genomförande.

- NATUR₁ Anlagd park som kräver skötsel som helt eller delvis är anlagda.

Användning av kvartersmark

- J – Industri
Användningen innefattar all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier och partihandel inryms i användningen. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten. Inom användningen är det tillåtet med övernattning i begränsad utsträckning. Övernattningen ska innebära ett komplement som är nödvändigt för verksamheten och får inte utgöra bostadsändamål.
- Z- Verksamheter
Användningen innefattar olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.
- H₁- Detaljhandel med skrymmande varor
Användningen innefattar handel med skrymmande varor. Det kan handla om försäljning av sällköpsvaror med stort ytkrav per såld enhet såsom byggvaror, vitvaror, bilar, båtar och möbler. I användningen ingår, förutom butiksyta, tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår.
- K – Kontor
Användningen innefattar kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.
- E₁ –Transformatorstation

Egenskapsbestämmelser

Utformning av allmän platsmark

Trädplantering – Enkelsidig allé ska finnas

Bestämmelsen placeras på allmän platsmark/GATA och syftar till att säkerställa trädplantering längs gatorna för att bidra till viktiga ekosystemtjänster och skapa ett välkomnande och trevligt gaturum.

dam1: Dagvattendamm

Bestämmelsen säkerställer att de dagvattendammar som behövs för att uppnå en bra dagvattenhantering inom planområdet ges tillräcklig yta.

Utformning av kvartersmark

Bebyggandets omfattning:

e1: Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarean är 60%

Bestämmelsen placeras inom kvartersmarken. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utbyggnad i samma omfattning som i omkringliggande verksamhetsområden.

e2: Högst 5% av fastighetsarean får vara Kontor

Bestämmelsen syftar till att motverka att del av verksamhetsområdet utvecklas till att innehålla större kontorshotell och liknande. Friheten finns dock att exempelvis hyra ut upp till 5 procent av fastigheten för kontorsverksamhet utan koppling till övrig användning av fastigheten för att skapa en flexibilitet i användningen och intäkterna för fastigheten. Bestämmelsen träffar enbart användningen kontor och därmed räknas inte kontor som är ett komplement till andra användningar in i de 5 procenten. Således kan kontor som är komplement till andra användningar, så som exempelvis verksamheter, utgöra mer än 5 % av fastighetsarean.



- Högsta nockhöjd i meter.

Höjd på byggnader regleras i planen genom bestämmelse om högsta nockhöjd och är en avvägning mellan skuggbildning, flexibilitet och att ge området rätt karaktär. Hänsyn tas också till omkringliggande stads- och landskapsbild. Nockhöjd mäts från medelmarknivå invid byggnaden.

Prickmark: Marken får inte försees med byggnad.

Bestämmelsen placeras på verksamhetsmark utmed väg 23 för att säkerställa att bebyggelse inte placeras för nära transportled för farligt gods. Bestämmelsen placeras också på kvartersmark utmed gatan för att säkerställa att byggnader ej placeras för nära allmän plats. På prickad mark får exempelvis parkering och stödmurar uppföras.

Utformning

f₁: Högsta antal våningar är två

Bestämmelsen placeras på verksamhetsmarken närmst väg 23 med anledning av risker kopplade till farligt gods. Inom 75 meter från väg 23 är det enligt framtagna riskutredning inte lämpligt med byggnader i fler än två plan utan särskilda riskreducerande åtgärder. Inga krav om särskilda byggnadstekniska lösningar införs utan i stället regleras i planen att bebyggelsen här inte byggs i fler än två plan.

Skydd mot störningar

m₁: Bländskydd mot väg 23 ska finnas inom fastigheten. Bestämmelsen placeras på mark planlagd för verksamheter (Z), industri (J), och handel med skrymmande varor (H₁) och syftar till att trafiksäkerheten på väg 23 säkerställs. Hur bländningsskydd ordnas styrs inte i planen, beroende på hur byggnader, parkeringar, interngator placeras kan skyddet utformas på olika sätt. Det kan vara genom en liten vall, eller ett mindre plank eller en byggnad. Frågan om utformning hanteras i bygglovsprocessen.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

a₁ – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

För ett område inom planen ges den allmänna platsen enskilt huvudmannaskap. Området ges enskilt huvudmannaskap då utformningen av ytan mellan väg 23 och marken planlagd för verksamheter, handel och kontor främst är av intresse för fastighetsägarna utmed väg 23 och allmänt tillträde till platsen inte är viktigt. Planen möjliggör därför att en gemensamhetsanläggning/samfällighet bildas för att sköta området, läs mer under kapitlet genomförande.

Markreservat

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen syftar till att ge planmässigt stöd för att bilda ett servitut för att dra allmän dagvattenledning på kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Upphävande av del av gällande detaljplan

Upphävandet innebär att det område som utpekats, inte längre omfattas av *detaljplan för Gamla Slätthultsvägen*, lagakraftvunnen 2004-03-04. I gällande detaljplan anges INDUSTRI och NATUR för området som upphävs i planförslaget. Området är inte lämpligt industrimark utifrån nu aktuell detaljplan, samt på grund av grundvattenförekomst. Eftersom marken inte ägs av kommunen ska den inte heller planläggas som natur. Genom att upphäva planen i denna del återgår marken till ej detaljplanlagd mark.

Området som upphävs omfattar cirka 2 ha.



Bild 28 Område som upphävs i detaljplan för Gamla Slätthultsvägen markerad med röd streckad linje.



Bild 29 Bild som visar detaljplanen som blir upphävd tillsammans med föreslagen detaljplan. Område som upphävs är markerat med röd streckad linje. Norra delen av detaljplanen för Gamla Slätthultsvägen fortsätter gälla.

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).

De miljöfaktorer som särskilt uppmärksammas i detaljplanen är dagvattenhantering och miljökvalitetsnormer för vatten, buller och transport av farligt gods.

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.

Alternativ och andra ställningstaganden

Enligt plan- och bygglagen ska olika intressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. I detta fall har det varit behovet av verksamhetsmark i Älmhult och behovet av att bevara skogsmark som vägts mot varandra. Att behovet av verksamhetsmark är stort i Älmhult väger tungt då sådana ytor behövs för att orten ska ges möjlighet att växa, det ger skäl för att ta skogs- och jordbruksmark i anspråk. Föreslagen lokalisering är lämplig med hänsyn till olika verksamheters krav och behov. Föreslagna användningar inom området är inte förenligt med bostäder varför andra lokaliseringar inte är aktuella. I anslutning till aktuell detaljplan finns redan utbyggd infrastruktur varför föreslagen lokalisering är resurseffektiv.

Konsekvenser för miljö och hälsa

Stads- och landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär en förändring av områdets innehåll och utseende. Mark som idag är skogbevuxen tas i anspråk och nya vägar anläggs och bebyggelse tillkommer. Den nya bebyggelsen anpassas till omkringliggande stads- och landskapsbild bland annat genom att lämna skogspartier mot kulturlandskapet Slätthult. Även begränsningen av nockhöjd till 14 m görs med tanke på landskapet söder om planområdet. I övrigt anpassas bebyggelsen i skala och innehåll till stadsbilden norr om planområdet.

Mark, vatten och översvämningsrisk

Idag utgör större delen av planområdet skogsmark som kan infiltrera regn- och smältvatten. Planens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta i området ökar, vilket ställer krav på dagvattenhanteringen i området. Inom planområdet ordnas därför fördröjning och rening av dagvatten i flera lokalt anlagda diken och dagvattendammar. Att omvandla området till byggbar mark kräver förflyttningar av massor och utfyllnader. För att få till en hållbar

masshantering kommer organiska massor som grävs ur på kvartersmark och läggas på naturmark. Vegetationsmassor kommer att läggas på hög i södra delen av planområdet och utformas så att de bidrar till att skydda kulturmiljö Slätthult från störningar i form av en förändrad landskapsbild. Kullar och utsiktspunkter skapas inom naturområdet och bidrar till en varierad topografi.

Natur

De utpekade värdeelementen (skyddsvärda träd och stenmurar) som är av betydelse för biologisk mångfald bevaras. Den fuktiga ängsmarken (naturvärdesobjekt 2; naturvärdesklass 4) är även den av betydelse att bevara för den biologiska mångfalden förutsatt att någon form av hävd kan införas. Denna kommer dock delvis att försvinna i samband med genomförandet av detaljplanen. Lövsumpskogen i naturvärdesobjekt 1 (naturvärdesklass 4) förlorar sitt värde i samband med exploatering och utökad dränering sker i anslutning till objektet eftersom objektet då indirekt kommer påverkas av uttorkning samt eftersom kanteffekterna blir höga, det vill säga störning från mänsklig verksamhet blir påtaglig för skogsmiljöns djurliv och eftersom objektet är relativt litet känner sig djurlivet inte tryggt att vistas i objektet om örik skog tas ned. *(Se mer om naturvärden inom planområdet under rubriken Mark, vatten och vegetation under Planeringsförutsättningar)*

Utformningen av de östra dagvattendammarna anpassas så att delar av fuktiga ängsmarken bevaras och fylls på med vatten genom dagvattendammarna så att marken hålls blöt. Dammarna kommer att kantas av sumpal och andra sumpväxter som bidrar till ekosystemet. Dammarnas utformning och val av växter kommer beskrivas mer ingående i gestaltungsprogrammet som tas fram inför antagandet av detaljplanen.

Där skog planteras kommer det vara lövträd som planteras. För de befintliga skogsområden som bevaras kommer skötsel ske med hänsyn till att behålla en skyddsridå av natur (mot Slätthult) och till att utveckla de biologiska värdena på platsen. Rent praktiskt innebär det en varsam gallring som gynnar lövskog men där stora granar behålls för att bevara insynsskydd och volym/biomassa. De kullar som läggs upp som insynsskydd kommer att planteras med lövträd och landskapsliknande planteringar med blommande och bärande buskar (exempelvis körsbär, hägg, rönn, rosor, måbär, en med flera) ger ett skyddande habitat och både boende och mat till både insekter, fåglar och småvilt. De föreslagna åtgärderna bidrar till de stödjande ekosystemtjänsterna.

För att ta hänsyn till de rödlistade fåglarna som kan tänkas hitta en häckningsplats inom området ska gallring och avverkning inte ske under häckningsperiod (mars-juni).

Åtgärderna beskrivs även under rubriken *Genomförande* och i gestaltungsprogrammet (som kommer tas fram inför antagandet av detaljplanen).

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, för Drivån och för Älmhultsåsen. Aktuell detaljplan berörs av grundvattenförekomsten Älmhultsåsen – Älmhult söder och recipient för dagvattnet från planområdet är Drivån.

Status och miljöproblem för Älmhultsåsen, Älmhult söder		
	<i>Status idag</i>	<i>Kvalitetskrav</i>
Kemisk status	Otillfredsställande	God 2027
Kvantitativ status	God	God 2021

Status och miljöproblem för Drivån		
	<i>Status idag</i>	<i>Kvalitetskrav</i>
Ekologisk	Måttlig	God 2027
Kemisk	Uppnår ej god	Uppnår ej god
Kemisk (exklusive utan överallt överskridande ämnen)	God	God

I dagvattenutredningen (Vatten och Samhällsteknik 2022-10-11) har föroreningsberäkningar gjorts för att bedöma hur exploateringen av området påverkar vattenkvaliteten i Älmhultsåsen och Drivån.

Recipient för dagvattnet från planområdet är Drivån. Exploateringen kommer att medföra att föroreningsbelastningen ökar jämfört med nuvarande belastning. En viss ökning av föroreningar till recipienterna erhålls ofrånkomligen vid exploatering, men kvantiteter och föroreningshalter i utgående dagvatten är förhållandevis låga och bedöms ej riskera negativ påverkan på recipienten. Vid anläggande av föreslagna dagvattenanläggningar kommer inget dagvatten att lämna planområdet orenat, med reservation för exceptionella regn. Exploateringsområdet berör grundvattenförekomsten "Älmhultsåsen söder".

Vattenförekomsten är starkt påverkad av bebyggda områden och trafik och används inte som allmän vattentäkt. Den planerade industrimarken ligger utanför själva vattenförekomsten. En del av området ligger dock inom tillrinningsområdet för vattenförekomsten. När ytor hårdgörs

och dagvattnet avleds minskar grundvattenbildningen. I detta fall bedöms minskningen dock vara mycket liten då området utgör en mycket liten andel av vattenförekomstens totala nybildningsområde. Även under naturliga förhållanden avrinner merparten av grundvattnet som bildas inom planområdet mot diket i söder och vidare till vattendragen. Den kvantitativa statusen bedöms därför inte påverkas negativt.

Vattenförekomstens kvalitativa status bedöms inte påverkas negativt då allt dagvatten renas i dammar och ingen infiltration av orenat dagvatten sker. Risker för föroreningsspredning från sedimentationsdamm väst bedöms som liten då dammen ligger utanför vattenförekomsten (isälvsanlagringen) och det förekommer ingen direkt hydraulisk kontakt. Grundvattnets strömningsriktning vid dammen kan utifrån topografin antas vara riktad mot diket i söder.

Ett tekniskt PM (Vatten- och samhällsteknik, 2023-04-28) har tagits fram med ett utökat resonemang kring recipientens förutsättningar samt hur mycket dagvattnet spädas och vad det får för konsekvenser för de olika ämnenas påverkan på recipienten. Utredningen visar att med rening i föreslagna dammar bedöms risken för ökad halt i mätpunkten i Drivån vara liten. Den stora tillgängliga dammarean möjliggör en lång uppehållstid vilket ger god avskiljning. Om inget direkt utsläpp sker är risken för toxiska halter liten.

Kommunen bedömer att miljökvalitetsnormerna för vatten inte äventyras vid genomförandet av planen.

Läs mer om dagvattenhantering under rubriken *Planförslag/ Teknisk försörjning/ Dagvatten*.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planens genomförande medför att lämningar som klassas som övrig kulturhistoriska lämningar försvinner då de ligger på eller delvis på mark som planläggs som kvartermark. Konsekvensen bedöms liten då dessa lämningar är vanligt förekommande.

Detaljplanen har utformats så att fornlämningar kan bevaras. Fornlämningarna ligger på mark planlagd som allmän plats/NATUR och på så sätt ges planmässiga förutsättningar att bevaras. Ingen ytterligare utredning av fornlämningarna i området planeras i samband med framtagandet av detaljplanen.

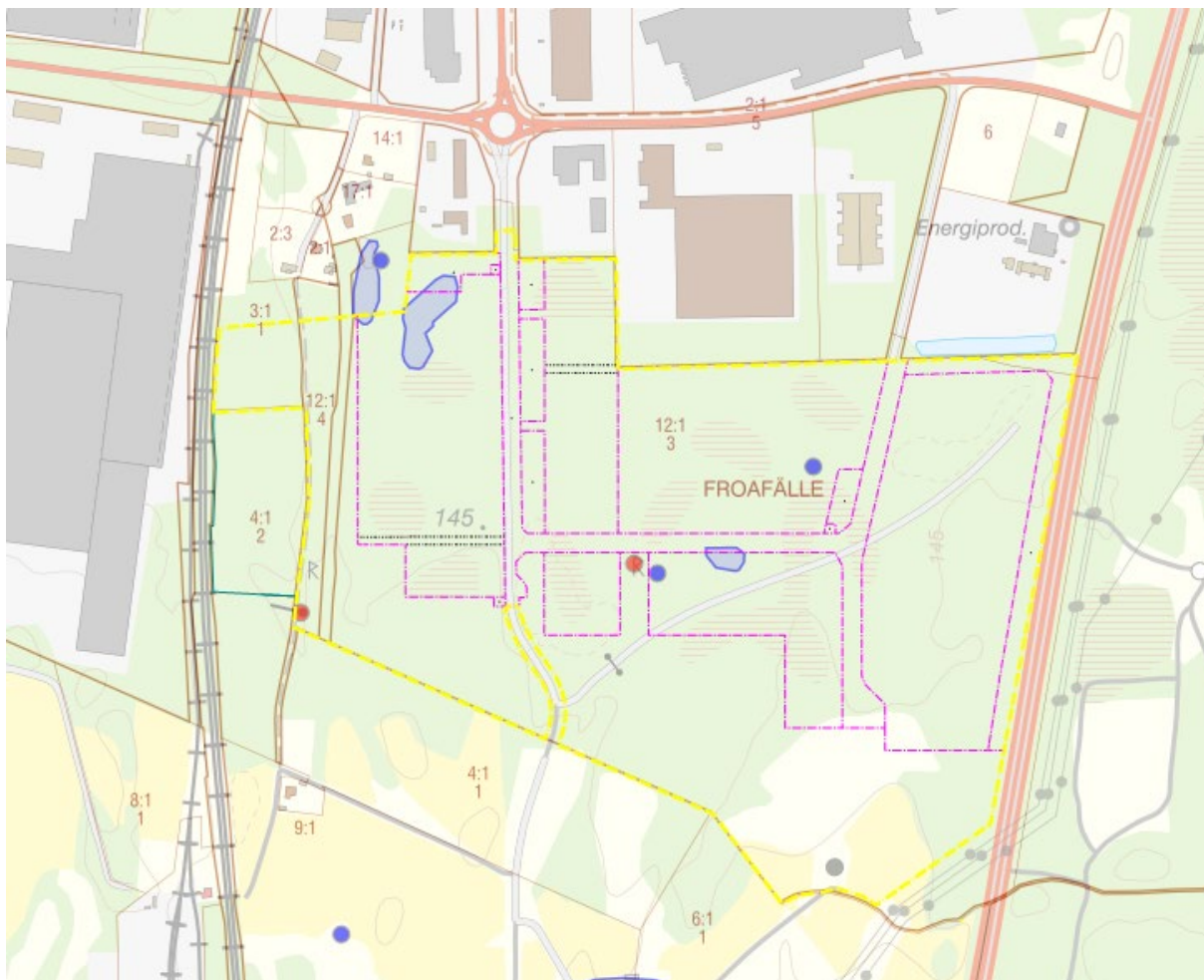


Bild 30. Visar planförslaget i förhållande till befintliga fornlämningar (röda prickar) och övriga kulturhistoriska lämningar (blå prickar och områden). Marken där fornlämningarna finns planläggs som Allmän plats/Natur och kommer därmed kunna bevaras. Planområdet markerat med gul linje och kvartersmarken är markerad med rosa linje.

För att säkerställa att upplevelsen av den värdefulla kulturmiljön Slätthult söder om planområdet kan bevaras planläggs södra området för allmän plats/NATUR. Området kommer att fungera som en buffertzoon mot kulturmiljön, med både skog och skyddsvallar.



Bild 31 Illustration som med grön färg visar vilka områden som huvudsakligen ska undantas från exploatering och därmed bevaras. Det rör sig om skog, natur och åkermark.

Trafik

I samband med framtagandet av detaljplanen har en trafikutredning gjorts (Sweco, 2023-10-09). Enligt utredningen kommer planområdet med planerade verksamheter och möjliggörande för 250 nya arbetsplatser beräknas alstra cirka 1 300 fordon per dygn till och från området. Den nya trafiken bedöms fördelas i befintligt vägnät i två korsningar, cirkulationsplatsen Skånevägen/Södra Ringvägen och Södra Ringvägen/Värmevägen.

Utredningen visar vidare att den alstrade trafiken beräknas påverka den närliggande korsningen med den statliga väg 23, men att korsningen med befintlig utformning klarar av att hantera den tillkommande trafiken med belastningsgrader under 0,6 för prognosår 2040. Även vid en kontroll för ett västra fall, med en fördubbling av alstrad trafik från planområdet, är det tillräcklig kapacitet i korsningen.

På det kommunala vägnätet bedöms cirkulationsplatsen vara av tillräcklig standard för att hantera tillkommande trafik. Trevägs-korsningen med Värmevägen kommer få en stor ökning av trafik då den i dagsläget inte är mycket trafikerad. Kapacitetsberäkningar visar dock på att

inga kapacitetsproblem förväntas uppstå i korsningen år 2040 med prognosticerad trafik och trafik från planområdet.

Sedan trafikutredningen gjordes har användningen Kontor tillkommit på del av kvartersmarken. Kontorsanvändningen är begränsad till 5% per fastighetsarea. Dessutom har trafikutredningen tagit höjd för det dubbla antalet trafikrörelser än beräknat, då det är svårt att förutse vilka typer av verksamheter som kommer etablera sig inom området och därmed antalet trafikrörelser planförslaget alstrar. Bedömningen är att trafikberäkningarna inte kommer påverkas nämnvärt av att användningen Kontor tillåts i begränsad omfattning och därmed kan man fortsatt utgå ifrån den framtagna trafikutredningen.

Buller

För att bedöma om detaljplanens genomförande leder till försämrad bullersituation för bostäderna närmast planområdet har en trafik- och bullerutredning tagits fram (Sweco 2023-10-09).

Bullerberäkningarna visar att undersökt bostadsområde är utsatt av buller från järnvägen. Om endast vägtrafiken studeras visar resultaten dock på en försumbar skillnad i ljudnivå för de mest utsatta bostäderna, och att ingen väsentlig ökning av bullerstörning förväntas ske. Då dessa beräkningar är utförda med trafiksiffror som ska representera ett värsta fall av trafikökning anses detaljplanen kunna genomföras utan några bullerskyddsåtgärder mot trafikbuller.

Farligt gods

Planen utformas så att det blir säkert att vistas inom området med hänsyn till de risker som finns kopplade till transporter av farligt gods utmed väg 23. Läs mer under rubriken *Planförslag/ Hälsa och säkerhet/ Farligt gods*.

Markföreningar

Det finns inga kända markföreningar i området och det finns inte anledning att misstänka det heller. Exploatering av området ger ökad andel hårdgjord yta och kommer att öka föroreningshalten i dagvattnet speciellt i anslutning till område planlagt för verksamheter. Rening av dagvattnet sker i områdets dagvattendammar och diken. Läs mer under rubriken *Miljökvalitetsnormer för vatten ovan*.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget kan bidra till flera positiva ekonomiska konsekvenser genom utnyttjande av befintlig infrastruktur och ett effektivt markutnyttjande. Planförslaget möjliggör fler arbetsplatser och mer service i Älmhult. Planförslaget möjliggör att företag kan växa och utvecklas i Älmhult vilket kan bidra till att fler människor väljer att bosätta sig i kommunen. Vidare bidrar det till att öka underlaget för både offentlig och kommersiell service.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör byggnation av ett verksamhetsområde. Inom området kommer flera olika typer av verksamheter och företag kunna etablera sig och bidrar därmed till fler arbetstillfällen. Att området är servat med kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är bra ur

ett socialt jämlikhetsperspektiv, det ger förutsättningar för fler grupper att ta sig till ett arbete, då även de utan bil enkelt kan ta sig till området.

Barnperspektivet

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att påverka barn i större utsträckning. I området planeras inga målpunkter eller platser för barn och i närheten av planområdet finns idag heller inga målpunkter för barn (t.ex. skola eller bostadsområde), med undantag för några enstaka bostadshus nordväst om planområdet. Idag är området skogbevuxet vilket är en möjlig plats för barn att vistas på, men bedömningen är att det inte är några barn som vistas där idag med tanke på läget i ett industriområde. Området med de befintliga bostäderna och eventuella barn gränsar till planområdet, men det planläggs för en remsa NATUR mellan dessa så att det skapas en buffertzoon mot verksamhetsområdet, samt att barnen har möjlighet att leka i skogen.

Inom området planeras för säkra gång- och cykelvägar så att både barn och vuxna kan röra sig till och inom området ett säkert sätt.

Trygghet och tillgänglighet

De allmänna platserna utformas tillgängliga för personer med funktionsvariationer enligt gällande krav. Området blir tillgängligt med kollektivtrafik och säkra och trygga gång- och cykelvägar.

En trygghetsanalys baserat på CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design) har genomförts på samrådsförslaget och detaljplanen har justerats utifrån det. Metoden bygger på sex principer:

- Territorialitet. Om de boende och verksamma i ett område känner ansvar för en plats och de aktiviteter som utförs där och då minskar också incitamenten för potentiella gärningspersoner att begå brott där.
- Tillträdeskontroll. Tillträdet till byggnader eller platser begränsas, vilket försvårar för individer med uppsåt att begå brott. Exempel på detta är användande av porttelefoner eller koder för tillträde till byggnader.
- Övervakning. Övervakningen kan handla om att byggnader designas med fönster vända mot exempelvis en parkeringsplats så att bilar och personer som befinner sig där kan ses av dem i bygganden. Men övervakningen kan även genomföras av väktare och polis eller genom att övervakningskameror används.
- Försvårande av brottsgenomförande. Genom användning av exempelvis lås, staket, inbrottslarm och liknande åtgärder minskas möjligheterna att begå brott.
- Image. En plats image visas genom att den hålls i ordning och därmed signalerar att den tas om hand. Exempel på detta är att ta bort skräp, reparera trasig belysning eller sönderslagna fönster eller att ta bort klotter.
- Aktivering av platsen. Exempel på detta är att tillföra lekplatser, caféer eller andra typer av mötesplatser som ökar den mänskliga närvaron under olika tider på dygnet. Busshållplatser, uttagsautomater och taxistationer kan också planeras så att dessa hamnar på platser där det finns brottsförebyggande eller trygghetsskapande skäl att öka aktiviteten och genomströmningen av människor.

Verksamhetsområden har en risk att upplevas otrygga på grund av storskalig miljö och avsaknad av blandade funktioner som gör att området inte alltid befolkas dygnets alla timmar. Det är extra viktigt att arbeta med trygghetsskapande åtgärder och att gestalta området så att det upplevs som tryggt. Många av ovanstående principer hanteras i byggskedet, men även i gestaltsaltningsarbetet för allmänna platser (gator, naturområden). Inför antagandet av detaljplanen kommer ett gestaltsaltningsprogram för allmänna platser att tas fram och stor vikt läggs vid att skapa trygga miljöer. Det är viktigt att naturområdena hålls öppna med högstammade träd och genomsikt, framför allt vid naturemsorna längs cykelvägen.

Området är tydligt avgränsat med en genomgående gatustruktur. Det planläggs för allmänna platser/Natur med kopplingar så att man kan röra sig genom området utan att hamna i några återvändsplatser. Den gata som slutar i en vändplats i södra delen innebär en risk för att utvecklas till en otrygg plats eftersom det saknas genomfart där. Där kan en verksamhet som genererar trafik dygnet runt vara lämplig att placera. I övrigt bör man vid markanvisning fundera på hur den tillkommande verksamheten kan bidra till blandade funktioner inom området för att på det viset öka tryggheten.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen äger idag den oexploaterade marken. Denna kommer vid byggnation att säljas till olika exploatörer. Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatörerna regleras i separata avtal. Se vidare under rubriken *Avtal*.

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

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Huvudman för allmän platsmark som ansvarar för utbyggnad och skötsel är kommunen.

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Mellan verksamhetsområdet och väg 23 planläggs ett naturområde som ges enskilt huvudmannaskap. För detta område bildas en gemensamhetsanläggning där fastigheterna i verksamhetsområdet ingår och här ansvarar gemensamhetsanläggningen för drift och skötsel. Enskilt huvudmannaskap bedöms vara lämpligt då ytan ligger utmed verksamhetsområdet och allmänt tillträdet till platsen är begränsat. Vidare är intresset för att området ska skötas verksamhetsutövarnas, som har skyltläge ut mot riksvägen.

VA, dagvatten, el, fiber och fjärrvärme

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarig för utbyggnad. Kommunen ansvarar även för projektering och utförande av dagvattenanläggningarna inom området. Kommunen är ansvarig för skötsel och uppföljning av dammarnas kapacitet.

E.ON. har områdeskoncession och är huvudman för utbyggnaden av elnätet. Elnätet har för avsikt att bygga ut fibernätet i området.

Kostnader som uppkommer i samband med flytt av ledningar vid exploateringen bekostas av kommunen.

Bevara natur

I gestaltningsprogrammet (som tas fram inför antagandet av detaljplanen) pekas naturområden ut som ska undantas från arbetsområdet vid skogsavverkning och markberedning. I gestaltningsprogrammet står beskrivet hur dessa områden ska skötas.

Fornminnen

Den fornlämning (tjärrännan) som ligger inom naturmark strax söder om tvärvägen behöver markeras tydligt i fält innan skogsavverkning och markarbeten för att undvika skador på denna.

Fåglar

Vad gäller fåglarna är det flera rödlistade arter och naturvårdsarter som är knutna till området; grönfink, järnsparv, svart rödsvans och tallbit. Fåglarna bedöms kunna nyttja områdets olika naturmiljöer regelbundet för födosök och två av dem, grönfinken och järnsparven, bedöms också kunna nyttja området som häckningsplats. Häckningsperioden är generellt mellan mars och juli. Arbeten under häckningsperioden bör undvikas i största möjliga mån.

Om arbete ändå måste ske under häckningsperioden bör man se så att inga fåglar har bon. Om arbete påbörjas innan häckningsperioden kommer troligen inte fåglarna att häcka under pågående arbete eftersom det redan finns störningar. Det finns andra områden där de kan häcka.

Avtal

Detaljplanen genomförs av Älmhult kommun enligt Älmhult kommuns styrdokument Riktlinjer för mark- och exploatering (antaget i kommunfullmäktige 2020-12-14). Planen genomförs genom markanvisning.

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark. Kommunen ansvarar för att tillsammans med exploatör samordna frågor om markberedning, fastighetsbildning och servisanslutningar.

Kommunens avsikt är att genomföra detaljplanen oavsett om det finns tecknade markanvisningsavtal innan antagandet av detaljplanen.

Ett eventuellt markanvisningsavtal innehåller bland annat en förköpsrätt och ett åtagande att uppföra de anläggningar som exploatören har redovisat inför markanvisningen. Priset är fast och innefattar kostnader för mark, terrassering och utbyggnad av allmän platsmark. I markanvisningsavtalet framgår även anvisningsavgift och vilka kriterier som ska uppfyllas innan överlåtelseavtal kan tecknas. För de markanvisningsavtal som tecknas i samband med planens antagande tas en markanvisningsavgift på 5% ut. Denna avgift får tillgodoräknas vid slutlikviden. Skulle detaljplanen inte vinna laga kraft betalas markanvisningsavgiften tillbaka till exploatören. Ingen säkerhet ställs mot exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

I detta kapitel redogörs för de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs vid planens genomförande. Kommunen initierar och bekostar de lantmäteriåtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen.

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

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
<i>Inom planområdet</i>	
Froafälle 12:1	Ett genomförande av planförslaget innebär att fastigheten erhåller plannytta i form av byggrätt för handel med skrymmande varor, verksamheter och industri. Bilda fastighet för alla ytor planlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kvartersmark styckas av till egna fastigheter. Del av Froafälle 2:1 och del av Älmhult 8:2 regleras till fastigheten Froafälle 12:1. En ny ledningsrätt kommer belasta fastigheten.
Froafälle 2:1,	Del av fastigheten Froafälle 2:1 regleras in i Froafälle 12:1.
Älmhult 8:2,	Del av fastigheten Älmhult 8:2 regleras in i Froafälle 12:1.
Älmhults Slätthult ga:1	Omprövning av gemensamhetsanläggning
Älmhults Slätthult ga:2	Omprövning av gemensamhetsanläggning
<i>Utanför planområdet</i>	
Slätthult 4:1	Minskad byggrätt

Samtliga berörda fastigheter och rättighetshavare inom och i anslutning till planområdet framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen. De rättigheter som finns inom planområdet bedöms kunna ligga kvar och drabbas inte av några fastighetsrättsliga konsekvenser.

Rättigheter och gemensamhetsanläggning

Befintliga rättigheter

Inom planområdet finns en ledningsrätt 0765-01/42.1. Denna ligger i gatan och kommer kunna ligga kvar vid genomförandet av detaljplanen.

U-område

På mark planlagd för verksamhet läggs i detaljplanen två markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, ett så kallat u-område. Bestämmelsen är att ett markområde reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att det kan användas för den allmännyttiga anläggningen och att en rättighet kan bildas där. Själva planbestämmelsen ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. För att nyttja u-området för allmännyttiga ledningar så ska ledningsrätt bildas eller servitut upplåtas.

Gemensamhetsanläggning Älmhults Slätthult ga:1 och ga:2

De befintliga gemensamhetsanläggningarna Älmhults-slätthult ga:1 och ga:2 måste omprövas och omfördelning/minskning måste ske då gatan planläggs som allmän plats med kommunalt

huvudmannaskap. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada.

Gemensamhetsanläggning Natur₁

Mellan verksamhetsområdet och väg 23 planläggs ett naturområde som ges enskilt huvudmannaskap. För detta område bildas en gemensamhetsanläggning där fastigheterna som gränsar mot naturområdet ingår och här ansvarar gemensamhetsanläggningen för drift och skötsel. Enskilt huvudmannaskap bedöms vara lämpligt då ytan ligger utmed verksamhetsområdet och allmänt tillträdet till platsen är begränsat. Vidare är intresset för att området ska skötas verksamhetsutövarnas, som har skyltläge ut mot riksvägen.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas genom planavgift som tas ut i samband med markförsäljning. Genomförandet av detaljplanen medför kostnader för kommunen i form av utbyggnad av allmän platsmark (gata, gång- och cykelväg, och natur), vatten och avlopp inklusive dagvattenlösningar. Intäkter för kommunen sker i samband med tomtförsäljning och VA-anslutningsavgifter. För den allmänna platsmark där kommunen är huvudman medför en kostnad för kommunen i form av drift och underhåll.

Tekniska frågor

Brand

Räddningstjänstens insatstid till området överstiger 10 minuter varför utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten. Området ska vara försett med brandpostnät enligt Svenskt Vatten P114. I sammanhanget skall särskilt beaktas de krav som stigarledningar ställer på brandpostnätet. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband inför startbesked. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 m. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Teknisk försörjning och VA-utbyggnad

Det finns befintliga VA-ledningar tryckta under järnvägsbanan söder om fastigheten Lagret 1 (DC Syd) och är därmed lätta att ansluta till.

Trafik

I samband med genomförandet av detaljplanen behöver korsningen Värmevägen/Södra Ringvägen samt Skånevägen/Södra Ringvägen byggas om för att koppla ihop cykelvägarna.

I samband med att detaljplanen förverkligas bör det utpekade cykelstråket på Södra Ringvägen förverkligas för att möjliggöra för angöring, framför allt pendling, med cykel till planområdet från de sydvästra delarna av Älmhult.

Se mer under Planförslag/Trafik.

Hantering av vegetationsmassor och ej byggbara massor

De massor som uppkommer till följd av exploateringen kommer att omhändertas av kommunen. En del av massorna kommer att användas vid bildandet av skyddsvall

(insynsskydd för att inte verksamhetsbebyggelsen ska bli en störning från Slätthult sett) inom planområdet.

Utredning av masshantering sker i samband med förprojektering av projektet och kommer vara klart inför antagandet av detaljplanen.

Medverkande

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

Kommunledningsförvaltningen
7 mars 2024

Johanna Kihlström
Planarkitekt

Peter Hultin
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt

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 del Froafälle 12:1						
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
Riksintressen						
Naturvård ¹						
Friluftsliv ¹	x					
Kulturmiljövård	x					
Kommunikationer			x			Området ligger direkt väster om riksväg 23. Planområdet läggs utanför vägområdet. Genomförandet av planen alstrar en ökad trafikmängd som lokalt kommer att påverka omkringliggande vägar med ökad trafikmängd. Planförslaget bedöms dock inte påverka riksintresset i sin helhet.
Skyddad natur						
Naturresevat ¹	x					
Natura 2000 ¹	x					
Biotopskydd ¹	x					
Ängs- och betesmarker ¹	x					
Våtmarker ¹	x					
Sumpskogar ²				x		Enligt naturvärdesinventeringen finns inom planområdet en sumpskog (0,229 ha) med naturvärdesklassning 4. Sumpskogen är påverkad av dikning och har ett obetydligt artvärde och visst biotopvärde. Vid genomförandet av detaljplanen kommer sumpskogen förlora sitt värde på grund av att dränering kommer ske i anslutning till objektet

¹ <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>

² <https://kartor.skogsstyrelsen.se/kartorapp/?startapp=skogligagrunddata>

						eftersom objektet då indirekt kommer påverkas av uttorkning samt eftersom kanteffekterna blir höga, det vill säga störning från mänsklig verksamhet blir påtaglig för skogsmiljöns djurliv och eftersom objektet är relativt litet känner sig djurlivet inte tryggt att vistas i objektet om örik skog tas ned.
Nyckelbiotoper ¹	x					
Växt- och djurliv, rödlistade arter ³			x			Enligt naturvärdesinventering finns det inom planområdet rödlistade fåglar. Bedömningen är att fåglarna förmodligen inte häckar inom området, utan nyttjar området för födosök. Två av fåglarna skulle kunna häcka inom området och för säkerhets skull ska arbeten inom området inte ske inom häckningsperioden. Läs mer under <i>Konsekvenser/Natur</i> samt <i>Organisatoriska frågor/Fåglar</i>
Strandskydd	x					
Vatten						
Grundvatten		x				
Ytvatten	x					
Dricksvattentäkt	x					
Dagvatten		x				Dagvattenutredning visar på dagvattenlösning som inte påverkar grundvattnet. Dagvattnet från området tas omhand i diken och dammar som renar och fördröjer dagvattnet. Det kommer inte släppas på mer dagvatten i ledningar än vad som görs idag.
Kulturmiljö						
Fornminnen		x				Fornlämningar finns, men detaljplanen anpassas till att de kan bevaras.
Kulturmiljöprogram Kronobergs Län			x			Kulturmiljö Slätthult ligger söder om planområdet. Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte påverkar kulturmiljön nämnvärt pga planlagd natur mellan.
Kulturhistorisk miljö			x			Se svar ovan
Hushållning						
Mark, vatten och infrastruktur			x			För att kunna utveckla Älmhult krävs att ny mark

³ <https://www.artportalen.se>

					tas i anspråk i och i anslutning till tätorten. Planområdet är utpekade i översiktsplanen som lämpligt område verksamheter och industri. Här kan befintlig infrastruktur utnyttjas (Skånevägen). Det har stora fördelar ur resurshushållningssynpunkt att placera ny bebyggelse i ett tätortsnära läge. Dels med tanke på minskade transporter då de boende och arbetande får möjlighet att gå och cykla arbete. En tätortsnära etablering bidrar också till att befintlig infrastruktur i form av gator, vatten och avlopp nyttjas mer effektivt än om byggnationen skulle placeras på annan plats längre bort från tätorten.
Hälsa & miljö					
Buller		x			Beräkningar visar att befintliga bostäder utanför planområdet inte får ökade bullervärden.
Föroreningar luft			x		Planens ökning av trafik kommer påverka luftkvaliteten lokalt men planen anses inte medföra så stora mängder ökad trafik att MKN för luft påverkas.
Föroreningar vatten		x			Enligt framtagna dagvattenutredning (Vatten och Samhällsteknik) bedöms planförslaget ha en liten påverkan på recipienten Drivån eftersom flödet ut från planområdet begränsas till dagens. Begränsningen utgörs av diken och dammar som effektivt utjämnar och renar dagvatten. Hårdgörning av mark resulterar visserligen i att den totala mängden vatten som når recipienten ökar men med föreslagna diken och dammar skapas en trög avrinning som håller kvar vatten inom området. Diken och dammar utgör en effektiv fastläggning av föroreningar och

						riktvärdena (miljökvalitetsnormer) bedöms med föreslagen dagvattendamm att underskridas även om föroreningsbelastningen kommer att öka. Mot bakgrund av detta bedömer kommunen att planförslaget inte motverkar uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten i Drivån.
Föroreningar mark		x				Det finns inga kända markföroreningar i området och det finns inte anledning att misstänka det heller. Exploatering av området ger ökad andel hårdgjord yta och kommer att öka föroreningshalten i dagvattnet speciellt i anslutning till område planlagt för verksamheter. Rening av dagvattnet sker i områdets diken och dagvattendamm. Läs mer under rubriken <i>föroreningar vatten</i>.
Lukt	x					
Ljus	x					
Radon	x					
Strålning, elektromagnetiska fält	x					I sydvästra hörnet av planområdet finns en luftledning.
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 miljömål</i>⁴. Detaljplanen verkar för miljömålet <i>en god bebyggd miljö</i> genom att nya verksamheter och arbetsplatser ordnas nära kollektivtrafik samt befintlig infrastruktur vilket verkar för resurseffektivitet och minskad miljöbelastning.
Säkerhet						
Trafik			x			Genomförandet av detaljplanen medför en ökad trafik inom området

⁴ www.sverigemiljomal.se/miljomalen

						och längs omkringliggande gator/vägar. Planen möjliggör ordnande av en säker trafiksituation för oskyddade trafikanter genom ett flertal separata gång- och cykelvägar.
Farligt gods		x				Planområdet ligger utmed riksväg 23 som är rekommenderad transportled för farligt gods. Planförslaget har utformats utifrån de riktlinjer som finns framtagna för fysisk planering intill farligt gods- led i Älmhults kommun.
Översvämning			x			Enligt framtagna dagvattenutredning (Vatten och Samhällsteknik) kan det planerade öppna dagvattenssystemet hålla stora volymer regn. Det ger goda förutsättningar för att kunna undvika översvämning i händelse av skyfall. Området ska höjdsättas så att dagvattenhanteringen fungerar.
Ras och skred	x					
Övrigt						
Mellankommunala frågor		x				Drivån som är recipient för dagvattnet från planområdet rinner ner till Osby. Dagvattenhanteringen inom planområdet ordnas så att dagvattnet renas och fördröjs inom området. Flödena kommer inte öka till Drivån.
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.						