

ANTAGANDEHANDLING - ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för **FOLKPARKEN 4 - MAXI**

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
upprättad den 17 oktober 2005.

planbeskrivning
genomförandebeskrivning
särskilt utlåtande
plankarta
illustration

ANTAGANDEHANDLING - ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

FOLKPARKEN 4 - MAXI

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
upprättad den 17 oktober 2005.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och plan-illustration.

PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

ICA är sedan 25 år etablerat utmed och norr om Danska vägen (väg 120), som är infart till Älmhults samhälle från norr och öster. Verksamheten har vuxit ut efterhand och företaget vill kunna bygga ut lokalerna mot väster.

Planförslaget syftar till att möjliggöra en utbyggnad för ICA (som ligger på fastigheten Folkparken 4). Detta görs genom att en del av den kommunägda fastigheten Folkparken 2, i detaljplan avsedd för samlings- och föreningslokaler, ändras till område för handelsändamål. Den byggrätt som ICA förfogar över utökas från 5700 till 6600 m². Det område som genom fastighetsreglering tillförs ICA:s fastighet, Folkparken 4, har en yta på ca 800 m².

Fram till 1970 fanns i princip all handel lokaliserad i centrum och på Köpmangatan fram till IKEA-varuhuset väster om stambanan. Utflyttning och nyetablering av företag har skett successivt. De flesta utflyttade verksamheterna är av den art att centrum inte har kunnat uppfylla kraven på tomtstorlek, manöverytor och större närbelägna parkeringsplatser. Utvecklingen i Älmhult följer samma mönster som i andra orter av motsvarande storlek och typ. Det finns en önskan att bibehålla och förstärka ett levande centrum. Handeln ställer dock krav som inte kan tillgodoses inom den befintliga centrumkärnan.

Handelns tyngdpunkter ligger nu på IKEA-området, i centrum och vid Danska vägen. Centrums expansion norrut mot Danska vägen har skett på ett spontant sätt och accelererat under senare år.

Exploateringen påverkar inte utnyttjandet av folkparksområdet, då den endast är av begränsad omfattning. Den byggnad i Folkparken 2 som ligger närmast den nya byggrätten är en utomhusscen, som idag endast används sporadiskt. Omedelbart väster därom ligger en barackbyggnad som fram till att den brandskadades under våren 2005 utnyttjades för undervisning av Gemöskolan. Detta i kombination med att kommunens skolverksamhet under 2005 genomgår en omorganisation gör att det är svårt att säga något om byggnadens framtida användning. Den har idag ett tillfälligt bygglov till 2006-12-31. Ytterligare västerut låg tidigare "Silver Hill", som brann ner under våren 2005. Det är för närvarande osäkert vad den nedbrunna byggnaden ska ersättas med och när det skulle kunna ske.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen enl. 3 och 4 kap Miljöbalken

Inga riksintressen påverkas av förslaget.

Miljö kvalitetsnorm enl. 5 kap Miljöbalken

Planförslaget bedöms inte innebära att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. Miljöbalken överskrids.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Miljö- och byggförvaltningen anser inte att planförslaget kommer att medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Orsaken är att planen överensstämmer med översiktsplanen och att det i området inte finns några egentliga natur- och kulturmiljövärden. En behovsbedömning av om detaljplanen omfattas av lagkraven i Miljöbalken 6 kap. 11 § första stycket har gjorts utifrån kriterierna i Plan- och bygglagen 5 kap. 18 §. Miljö- och byggförvaltningen bedömer att en särskild MKB inte behöver upprättas, då tillräcklig hänsyn till områdets miljövärden tas i detaljplanen.

Förslaget till detaljplan antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan då huvuddelen av området redan i gällande plan är planlagt för handelsändamål, och att den nya planen endast innebär en begränsad utökning av planområdet med ca 800 m². Området för den nya byggrätten utnyttjas dessutom redan idag av ICA för utomhusförsäljning.

Lokalt dagvatten ska om möjligt infiltreras på genomsläppliga ytor i området. Dagvatten som inte kan infiltreras på genomsläppliga ytor i området ska successivt avledas till det kommunala dagvattennätet.

INTRESSEN ENL. PBL KAP 12

Mellankommunala intressen	Detaljplanen bedöms inte utgöra något mellankommunalt intresse.
Hälsa och säkerhet	Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i östra delen av Älmhults tätort. Det begränsas i väster och norr av Silverdalen, Folkets hus och Gemöskolan, i söder av ett parkområde och i öster av en parkeringsplats.
Areal	Planområdets storlek är ca 9800 m ² .
Markägareförhållanden	Folkparken 4 ägs av ICA Fastigheter AB. Övrig mark inom planområdet ägs av Älmhults kommun. En del av Folkparken 2 ska genom fastighetsreglering övergå till ICA:s ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer	Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.
Gällande planer	Detaljplanen för kv. Folkparken fastställdes 1971-01-18. Enligt denna plan betecknas Folkparken 2 som område för samlings- och föreningslokaler. Planen för Folkparken 4 m fl vann laga kraft 2002-06-26
Kommunala beslut	Kommunstyrelsen godkände 2005-08-09 avtal mellan ICA Fastigheter AB och Älmhults kommun. Miljö- och byggkontoret har 2005-08-09 fått i uppdrag av miljö- och byggnämnden och kommunstyrelsen att upprätta plan.
Markägarkontakt	Förslaget är upprättat i samråd med ägarna till marken inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och landskapsbild

Det finns inga egentliga naturvärden i området för den nya byggrätten. Detta område var dessutom redan tidigare ianspråktaget av ICA för handel.

Markbeskaffenhet

Vid behov ska detaljerad grundundersökning redovisas i samband med byggnamålan för enskilda byggnaders grundläggning.

Kulturmiljö och arkeologi

Det finns inga kända fornminnen inom området.

Markanvändning

Planförslaget innebär att ett område som i gällande plan är avsedd för samlings- och föreningslokaler istället kommer att utnyttjas för handelsändamål. Detta medför att området avsett för allmänt ändamål minskar i storlek. Tillgängligheten för allmänheten försämras dock inte, då planförslaget endast tillåter en begränsad utökning av exploateringen.

Exploatering

Största tillåtna byggnadsyta ovan mark är 6600 m². Byggrätten utökas därmed med 900 m².

Bebyggelse och byggnadsgestaltning

Utformning bedöms i samband med bygglovgranskning. Den maximala byggnadshöjden är 6,5 meter.

Gator och trafik

Området trafikmatas idag från väg 120 (Danska vägen) via Silverdalsgatan.

GC-trafik

Öster om ICA:s byggnad finns idag en gc-väg, vilken är en viktig kommunikationsled till skola och fritids norr om området. Befintlig gc-väg måste enligt förslaget flyttas mot öster. Det finns ett servitut upprättat för det område som gc-vägen då skulle uppta. Det är vid en ombyggnad viktigt att korsningen mellan gc-vägen och infarten till ICA:s inlastningsgård ägnas stor omsorg med hänsyn till trafiksäkerheten.

Parkering

ICA ombesörjer och ansvarar för parkering på fastigheten Folkparken 4 och Lidl på fastigheten Handlaren 1. Samutnyttjandet medför att parkeringsbehovet blir mindre än om parkeringarna hade legat var för sig. Det antal parkeringsplatser som ICA ansvarar för idag bedöms vara tillräckliga även efter att byggrätten i väster utnyttjats. Parkeringsbehovet kommer att provas i bygglovgranskningen.

Detaljplanen för Folkparken 4 m.fl. från år 2001 kommer även fortsättningsvis att gälla för det område som parkeringsplatserna upptar. Om ICA utnyttjar bygggrätten österut kommer ett antal av deras parkeringsplatser att försvinna. För att säkerställa att det totala antalet parkeringsplatser även fortsättningsvis är tillräckligt måste man komplettera med minst det antal parkeringsplatser som försvinner. Detta bör ske i anslutning till befintlig parkeringsyta, i området mellan Danska vägen och fastigheten Handlaren 1 (se bilaga till detaljplanen). Eftersom detta område är kommunal mark måste avtal träffas med kommunen om markförvärv. Området kan enligt gällande detaljplan användas för parkeringsändamål.”

Tillgänglighet

Tillgänglighet ska finnas för personer med funktionshinder.

Störningar

Planförslaget medför inte att någon omfattande störning uppkommer eller att någon befintlig störning utökas.

**TEKNISK
FÖRSÖRJNING**

VA-försörjning

Inom planområdet finns ledningar för vatten och avlopp utbyggda och till vilka fastigheten Folkparken 4 är ansluten. Ny byggnadsdel ska vid behov kopplas på.

Dagvatten

Allt dagvatten från hustak och tomt ska i första hand omhändertas inom fastigheten och avledas till genomsläppliga ytor inom tomtmark för infiltration. Dagvatten som inte kan infiltreras på närliggande genomsläppliga ytor ska successivt avledas genom dagvattenledning.

Dräneringsledningar från husgrunder inom området kommer att anslutas till det kommunala dagvatten-systemet. Det är viktigt att markplaneringen ordnas så att det blir fall från hus och hårdgjorda ytor mot gräsmattor och planteringar. Plan för dagvattenhantering inom tomtmark skall redovisas i bygglovsansökan.

Soppantering

Det ska inom området finnas utrymmen i markplanet som medger fullständig sortering av sopor.

Värme

Uppvärmningen i ICA:s dagligvarubutik sker idag med fjärrvärme. Även i den planerade tillbyggnaden bör uppvärmning ske med fjärrvärme.

**ADMINISTRATIVA
FRÅGOR**

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

**Medverkande
tjänstemän**

Johan Håkansson 0476-55276
Ylva Pershaf 0476-55184
Christina Selin-Flink 0476-55154

Älmhult den 17 oktober 2005

Ylva Pershaf
Arkitekt SAR/MSA

*Antagen av miljö- och byggnämnden
den 17 oktober 2005, § 141.*

LAGA KRAFT 2005-11-17.

*Marie-Louise Olsson
MoB sekr*

ANTAGANDEHANDLING - ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

FOLKPARKEN 4 - MAXI

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
upprättad den 17 oktober 2005.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	September 2005	Planförslaget går ut på samråd
	Oktober 2005	Särskilt utlåtande
	November 2005	Planen vinner laga kraft om besvär ej inkommer

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat från den dag planförslaget vinner laga kraft.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering Från fastigheten Folkparken 2 (Älmhults kommun) ska område för handelsändamål överföras till fastigheten Folkparken 4 (ICA Fastigheter AB).

Ledningsrätt Kommunala ledningar för vatten och avlopp samt övriga ledningar i mark, som föreslås som u-område, skall säkerställas genom ledningsrätt om så bedöms erforderligt. I planområdets södra del finns idag en ledningsrätt för en fjärrvärmeledning.

I och med utbyggnaden måste de låg- och högspänningskablar som ligger längs med ICA:s västra fasad flyttas. En zon läggs ut som u-område i kablarnas framtida läge. Denna zon är huvudsakligen 4 meter bred, förutom i anslutning till det område där byggrätten utökas västerut, där den är 6 meter bred.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning Älmhults kommun svarar för ändring av detaljplan.

Vatten och avlopp

Kostnad för anslutning till kommunens vatten- och avloppsanläggning skall utgå enligt gällande taxa eller enligt överenskommelse i avtal om markförvärv.

Avtal

Detaljplaneavtal upprättades mellan ICA Fastigheter AB och Älmhults kommun 2005-08-09. Fastighetsägaren bekostar detaljplaneändringen.

Om ICA utnyttjar byggrätten österut skall avtal upprättas mellan Älmhults kommun och ICA Fastigheter AB, som styr villkoren för övertagande av befintlig parkeringsplats och gc-väg samt förvärv av kommunal mark för utbyggnad av parkeringsplatser i planområdets sydöstra del. Det bör framgå av avtalet vilka åtaganden som i så fall åvilar ICA om man utnyttjar hela sin byggrätt för expansion.

Medverkande tjänstemän

Johan Håkansson 0476-55276
Christina Selin-Flink 0476-55154

Älmhult den 17 oktober 2005

Ylva Pershaf
Arkitekt SAR/MSA

*Antagen av miljö- och byggnämnden
den 17 oktober 2005, § 141.
LAGA KRAFT 2005-11-17.*

*Marie-Louise Olsson
MoB sekr*

ANTAGANDEHANDLING - ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för
FOLKPARKEN 4 - MAXI

i Älmhult, Älmhults kommun, Kronobergs län,
upprättad den 17 oktober 2005.

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 2005-09-21 – 2005-10-12 enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap § 28.

INKOMNA SKRIVELSER

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

Tekniska kontoret	m.e.
Lidl Sverige KB	m.e.
ICA Fastighets AB	m.e.
E.ON Elnät Sverige AB	m.e.
Länsstyrelsen i Kronobergs län	u.e.
Barn- och grundskolenämnden	u.e.
Hyresgästföreningen	u.e.
Vägverket	u.e.
Lantmäterimyndigheten i Kronobergs län	u.e.
Telia Sonera AB	u.e.
Atteviks Bil AB	u.e.
Folkets hus	u.e.
Åke Nilsson	u.e.
Arne och Silva Nöjd	u.e.

INKOMNA SYNPUNKTER – KOMMENTARER

I texten nedan sammanfattas och kommenteras de synpunkter som framförts under samrådsskedet.

- **Länsstyrelsen** har ingen erinran mot förslaget.

Länsstyrelsens yttrande bifogas i sin helhet.

- **Tekniska kontoret** anser att texten ska ändras med avseende på ICA:s och Lidl's parkering, så att det i planbeskrivningen framgår att parkeringen samutnyttjas och inte är gemensam. Vidare bör det under textavsnittet "Förutsättningar och

förändringar – Parkering” stå att ICA ombesörjer och ansvarar för parkering på fastigheten Folkparken 4 och Lidl på fastigheten Handlaren 1.

Tekniska kontorets yttrande bifogas i sin helhet.

Kommentar: *Planbeskrivningen ändras enligt tekniska kontorets önskemål.*

- **Lidl Sverige KB** påpekar att det under textavsnittet ”Förutsättningar och förändringar – Parkering” felaktigt sägs att ICA och Lidl har gemensam parkering på fastigheterna Folkparken 4 och Handlaren 1. Fastigheterna skall istället självständigt klara respektive fastighets parkeringsbehov. Vidare menar Lidl att fastigheternas parkeringsplatser i praktiken används gemensamt, då ICA:s verksamhet allt oftare medför att deras kunder använder Lidls parkering.

Lidl hänvisar till gällande detaljplan, vilken redovisar att ICA idag har 175 parkeringsplatser och Lidl 135, samt att 45 av ICA:s parkeringsplatser skulle försvinna om nu gällande byggrätt utnyttjas fullt ut.

De anser att det aktuella planförslaget tydligare skall redovisa hur respektive verksamhet skall säkerställa parkeringsplatsbehovet. Därför anser Lidl att en utbyggnad från dagens 5700 m² till 6500 m² i detaljplanen skall villkoras av:

- att planerad utbyggnad av parkeringsplats enligt bilaga 6 till detaljplanen för Folkparken 4 m.fl. från år 2001 verkställs, alternativt
- att avtal om gemensamhetsanläggning för Folkparken 4 och Handlaren 1 tillskapas.

Kommentar: *Planbeskrivningen har ändrats så att det framgår att ICA:s och Lidls parkeringar samutnyttjas och inte är gemensamma. Vidare framgår det nu i planbeskrivningen att fastighetsägarna ansvarar för parkeringen på respektive fastighet. Se även kommentar till Tekniska kontorets yttrande.*

Den gällande detaljplan som Lidl hänvisar till (Folkparken 4 m.fl.) kommer även fortsättningsvis att gälla för det område som parkeringsplatserna upptar. I den planen framgår att om ICA bygger ut österut måste de uppföra nya parkeringsplatser. Denna kommentar innebär därför inte någon egentlig förändring av planförslaget.

Textavsnittet om parkeringsplatser ändras till: ”ICA ombesörjer och ansvarar för parkering på fastigheten Folkparken 4 och Lidl på fastigheten Handlaren 1. Samutnyttjandet medför att parkeringsbehovet blir mindre än om parkeringarna hade legat var för sig. Det antal parkeringsplatser som ICA ansvarar för idag bedöms vara tillräckliga även efter att byggrätten i väster utnyttjats. Parkeringsbehovet kommer att prövas i bygglovgranskningen.

Detaljplanen för Folkparken 4 m.fl. från år 2001 kommer även fortsättningsvis att gälla för det område som parkeringsplatserna upptar. Om ICA utnyttjar byggrätten österut kommer ett antal av deras parkeringsplatser att försvinna. För att säkerställa att det totala antalet parkeringsplatser även fortsättningsvis är tillräckligt måste man komplettera med minst det antal parkeringsplatser som försvinner. Detta bör ske i anslutning till befintlig parkeringsyta, i området mellan Danska vägen och fastigheten Handlaren 1 (se bilaga till detaljplanen). Eftersom detta område är kommunal mark

måste avtal träffas med kommunen om markförvärv. Området kan enligt gällande detaljplan användas för parkeringsändamål.”

- ICA Fastighets AB önskar att den nya byggrätten väster om nuvarande byggnad utvidgas norrut med 5 meter.

Kommentar: *Byggrätten väster om nuvarande byggnad utvidgas enligt ICA Fastighets AB:s önskemål. ICA:s totala byggrätt utökas jämfört med tidigare planförslag från 6500 till 6600 m².*

- E.ON Elnät Sverige AB poängterar att de har låg- och högspänningskablar längs ICA:s västra fasad. Planförslaget medför att de befintliga ledningarna måste flyttas för att möjliggöra den föreslagna utbyggnaden. I det fall ledningarna flyttas yrkar E.ON att planområdet utökas så att den nya lokaliseringen av ledningarna inkluderas i planområdet. E.ON yrkar vidare att ett 4 meter brett u-område med ledningarna som mittlinje läggs ut i den reviderade plankartan, enligt bifogat förslag.

Om planområdet inte utökas yrkar E.ON istället att ett 4 meter brett u-område med ledningarna som mittlinje läggs ut på plankartan för de befintliga ledningarna. Vidare förutsätter E.ON att eventuella kostnader som uppstår på grund av att de befintliga anläggningarna måste flyttas bekostas av den som så begär.

Kommentar: *ICA:s utbyggnad innebär att planområdet utökas västerut. Befintliga låg- och högspänningskablar måste flyttas och en zon läggs ut som u-område i kablarnas framtida läge. Denna zon är huvudsakligen 4 meter bred, förutom i anslutning till det område där byggrätten utökas västerut, där den är 6 meter bred. Planområdet utökas så att u-området inkluderas. Det område som därmed tillfogas till planområdet är idag kommunal mark.*

STÄLLNINGSTAGANDE

De inkomna synpunkterna medför att planbeskrivningen ändras så att det framgår att ICA:s och Lidl's parkeringar samutnyttjas och inte är gemensamma. Vidare framgår det nu i planbeskrivningen att fastighetsägarna ansvarar för parkeringen på respektive fastighet. Det antal parkeringsplatser som ICA har idag bedöms vara tillräckliga också när byggrätten i väster utnyttjats. Parkeringsbehovet kommer att prövas i bygglovgranskningen. Om ICA utnyttjar byggrätten österut kommer ett antal parkeringsplatser att försvinna. För att antalet parkeringsplatser även fortsättningsvis ska vara tillräckliga måste ICA komplettera med minst det antal parkeringsplatser som försvinner. Området med parkeringsplatser kommer även fortsättningsvis att regleras i detaljplanen för Folkparken 4 m.fl. från år 2001. Denna kommentar innebär därför inte någon egentlig förändring av planförslaget, utan är i princip ett förtydligande av hur tillgången till parkeringsplatser ska säkerställas.

I och med utbyggnaden måste de låg- och högspänningskablar som ligger längs med ICA:s västra fasad flyttas. En zon läggs ut som u-område i kablarnas framtida läge. Denna zon är huvudsakligen 4 meter bred, förutom i anslutning till det område där byggrätten utökas västerut, där den är 6 meter bred. Planområdet utökas så att u-

området inkluderas. Det område som därmed tillfogas till planområdet är idag kommunal mark.

Byggrätten väster om nuvarande byggnad utvidgas enligt ICA:s önskemål norrut med 5 meter.

De här presenterade planändringarna är av begränsad omfattning och omfattar endast ett fåtal berörda. Vidare är de av sådan art att de inte är av något påtagligt intresse för berörda eller allmänhet. Den reviderade detaljplanen anses därför inte behöva sändas ut på förnyat samråd.

Miljö- och byggnämnden kan godkänna och anta förslaget.

Det särskilda utlåtandet och nämndens beslut ska översändas till de sakägare som framfört synpunkter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Johan Håkansson, 0476-552 76

Älmhult den 17 oktober 2005

Ylva Pershaf
Stadsarkitekt