

Kommunledningsförvaltningen

Oleksandra Polupan

0476-550 45

Oleksandra.polupan@almhult.se

Detaljplan för
Isak 1
Älmhult,
Älmhults kommun

Samrådsredogörelse



Planprocessen

Förslag till ny detaljplan har varit på samråd under tiden 12 oktober – 9 november 2018. Inkomna synpunkter redovisas och kommenteras i den här samrådsredogörelsen. Efter samrådet kommer detaljplanen finnas tillgänglig för granskning innan detaljplanen antas av Kommunstyrelsen. Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Förnyelsen av kv Isak 1 görs för att skapa förutsättningar för fler centrala bostäder och för att kunna nyttja den aktuella tomten på ett mer effektivt sätt.

Syftet med detaljplanen är att förädla marken och möjliggöra att fastigheten bebyggs med flera bostäder. Befintliga detaljplaner medger mycket begränsad användning för bostadsändamål med stor andel prickmark som ej får bebyggas. Utgångspunkten för detaljplanen är att en ny bebyggelse ska utgöras av LSS-boende på bottenplan och bostäder på andra- och tredje våningen. Bebyggelsen ska följa kvarterstruktur för att skapa tydliga gaturum och innergårdar.

Förändringar i detaljplanen

På plankartan

- Inga förändringar

I planbeskrivningen

- Kompletteras med information om vilket vatten som är recipient till dagvattnet samt dess status.
- Lägg beskrivning till om byggnaders bullernivåer vid kommande förtätning.
- Fastighetsindelning frågor justeras.
- Information om mobilitetsåtgärder läggs till.
- Ett stycke under rubriken Dagvattenhantering läggs till som lyder så här: *”System för dränering av husgrunder ska anläggas så att dämning mot husgrund inte kan ske när dagvattensystemets kapacitet överskrids. Höjdsättning av färdigt golv måste anpassas så att tillräckligt skydd erhålls. Höjdsättning av färdigt golv hanteras i bygglovsprocessen”*.

Utan synpunkter

- Socialnämnden
- Räddningstjänsten

Med synpunkter

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- E.ON
- Telia Sverige AB
- Tekniska förvaltningen

Myndigheter

Länsstyrelsen

Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen är överlag positiv till att kommunen, efter behov ser över och förnyar äldre detaljplaner. Upprättande av nya bostäder centralt är i linje med kommunens intentioner i översiktsplanen. Utnyttjandet av marken samt närheten till service, grönområden och kommunikationer bidrar till att uppnå hållbar utveckling och miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

Inga skyddade områden eller objekt berörs.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Det föreslagna området finns redovisat i kommunens gällande översiktsplan, antagen 2016, som ett förtättningsområde. Gällande detaljplan för området är del av en äldre stadsplan från 1965.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § Plan- och bygglagen

Bebyggelse

Detaljplanen medger användning BDC (Bostäder, Vård, Centrum) för hela området. Högsta byggnadshöjd är 11 meter. I planens mitt tillåts endast komplementbyggnader med en maxhöjd på 3 meter. Det som begränsar bygggrätten ytterligare är planbestämmelsen n2 Marken skall till minst 25 % av fastighetens area möjliggöra fördröjning/infiltration av dagvatten. Områdets gestaltning regleras med planbestämmelsen k1. Se närmare under Kulturhistoriska värden. I planbeskrivningen finns en illustration som visar hur området är tänkt att utformas. Två nya byggnader placeras i väster invid Östergatan.

Kulturhistoriska värden

Inom hela planområdet finns en varsamhetsbestämmelse k1 reglerad:

Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller tegelfasad och fönsters utformning skall bibehållas.

Länsstyrelsen vill här betona vikten av god byggnadskultur och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning av ny bebyggelse, där hänsyn tas till omgivande stadsbild. I området finns flera flerfamiljshus i två och tre våningar från 1960-talet och framåt. I planbeskrivningen anges att den föreslagna bebyggelsen ska följa befintlig bebyggelsestruktur och vara anpassad efter nuvarande skala med max tre våningar. Befintlig bebyggelse är i hög grad enhetlig, sett till material och volym vilket ger området en särskild karaktär. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och integrera dem i ny bebyggelse är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö, och man därför även överväga att ny bebyggelse även bör anpassas när det gäller materialval och formspråk.

Naturvärden och grönstruktur

I planbeskrivningen redovisas hur gröna utemiljöer kan anordnas på bostadsgårdarna, vilket är positivt. Grönområden såsom Haganäsparken finns i nära anslutning till planområdet.

Trafik och kommunikation

Inom området finns god tillgång till vägnät för bil, gång- och cykeltrafikanter. Planområdet angörs från Norra Krongatan, Baldersgatan, Östra Esplanaden och Östergatan. Parkering avses kunna ske i närområdet. En illustration visar på möjliga platser.

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Buller

Enligt PBL 4 kap 33a § ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader i planbeskrivningen, om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Kommunen redovisar utdrag från en översiktlig bullerutredning utförd 2015. Översiktsplanen med prognos år 2040 ligger som grund till beräkningarna. Två alternativ har tagits fram, ett utan höghastighetsbana (benämnt 0-alt) och ett med höghastighetsbana. För det aktuella området är det endast vägtrafik som berörs.

Av beräkningarna framgår att gällande riktvärden för buller inte överskrids. Länsstyrelsen uppmärksammar att kommunen anger fel riktvärde från gällande förordning om trafikbuller. Det är 60 dBA som gäller och inte 55 dBA vid bostadbyggnadsfasad.

Länsstyrelsen vill här uppmärksamma om den aktuella förtätningen kan innebära en negativ påverkan på bostäderna på andra sidan vägen. Det ser ut som om åtminstone en byggnad har över 60 dBA där idag.

Det behöver redovisas tydligare hur befintliga byggnaders bullernivåer påverkas vid ett tätare gaturum. Placeringen av byggnaderna kan påverka bullernivåerna.

VA, Dagvattenhantering

Innan dagvattnet kopplas på det kommunala nätet ska dagvattnet fördröjas på fastigheten. Dagvatten från parkeringsytor ska renas innan det når det kommunala ledningsnätet.

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken

Behovsbedömningen ersätts sedan 1 januari 2018 av *undersökning om betydande miljöpåverkan*. Dvs. för detaljplaner som har påbörjats efter detta datum. Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKBförordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En MKB har därmed inte upprättats.

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

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns det ingen förorenad mark inom planområdet. Enligt 10 kap 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

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

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet är beläget i närheten till rutnätsstaden som är ett riksintresse för kulturmiljövården, rutnätsstaden.

Riksintresset påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen. När det gäller miljökvalitetsnormer för vatten bör det framgå av planbeskrivningen vilket vatten som är recipient för området samt recipientens status.

Länsstyrelsen har inga synpunkter avseende kommunens bedömning avseende påverkan på statusen eller uppfyllelsen av MKN. Dock bör det förtydligas vilket vatten som är recipient och vilken vattentäkt som berörs.

*Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion**Översvämning klimatanpassning*

I planbeskrivningen anges att det idag finns risk för översvämning inom området.

Länsstyrelsen är positiv till att det på plankartan finns en planbestämmelse b1 –

Källare får inte finnas.

DELTAGANDE

I samrådsyttrandet har planarkitekt Eleonore Björnberg beslutat.

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

Eleonore Björnberg

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Miljö- och byggförvaltningen beaktar synpunkterna.

Information om vilket vatten som är recipient och vilken vattentäkt som berörs förtydligas under rubriken "Miljökvalitetsnormen för vatten".

En bullerutredning har upprättats och visar tydligare att befintliga byggnaders bullernivåer påverkas inte vid ett kommande tätare gaturum (p.g.a. ljudreflektioner) och att uteplats som klarar bullerkrav går att ordna. Planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

Lantmäteriet

Tomtindelning

Under genomförande anges att inga befintliga fastighets- eller tomtindelningsbestämmelser berörs. För Isak 1 gäller en tomtindelning enligt fastighetsregistret, se akt 07-ÄLS-440. Vid genomförande av nuvarande förslag kommer denna upphävas och möjliggöra vidare uppdelning av fler fastigheter inom nuvarande Isak 1.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Miljö- och byggförvaltningen beaktar synpunkterna.

Ett stycke under rubriken Fastighetsindelning läggs till som lyder så här: " Det finns gällande tomtindelningsplan 07-ÄLS-440 inom detaljplanområdet. Tomtindelningen upphävs i samband med antagandet av detaljplan. Det möjliggör vidare uppdelning av fler fastigheter inom nuvarande Isak 1".

Företag och organisationer

E.ON Energidistribution AB (E.ON)

Inom planområde har E.ON markförlagda lågspänningsledningar samt servisledningar till byggnader och kabelskåp, se bifogad karta.

Det finns även en befintlig transformatorstation i anslutning till området som kan försörja den tillkommande bebyggelsen.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/priva/t/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

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

Vi förutsätter att elnätet kan bibehållas i oförändrat skick.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Synpunkter beaktas. Enligt bifogade kartor ligger E.ON:s markkablar på gräns av allmän platsmark Gata och prickmark av kvartersmark. Det framgår av planbeskrivningen att eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

E.ON Gasol Sverige AB (E.ON Gasol)

E.ON Gasol har en befintlig infrastruktur för gasleveranser i direkt anslutning till planområdet denna är i dagsläget är frånkopplad men kan tas i bruk igen om intresset finns för energisnålt alternativ med naturgas som uppvärmning till exploateringsområdet.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Ingen kommentar.

Telia Company AB

Vi har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta. Vi önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Synpunkter beaktas. Enligt bifogade kartor ligger Telias markkablar inom allmän platsmark Gata och prickmark av kvartersmark. Det framgår av planbeskrivningen att eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören.

Tekniska förvaltningen

VA

För Isak så är det egentligen inga konstigheter. Det blir inte mer hårdgjord yta i och med byggnationen, och den nya planen begränsar hårdgöringsgraden till skillnad från den tidigare planen, där de kan asfaltera allt om de vill. Det man hade velat önska är att ÄBO hjälper till mot översvämningsproblematiken och skapar fördröjning när de bygger om/till. Men de är motståndare till det.

Vi på VA har haft ett möte för att bestämma lite riktlinjer för vad vi ska ställa för krav på dagvatten och framöver behöver vi alltid kräva fördröjning inom befintliga områden, för att inte öka risken för översvämning för befintlig byggnation. Det kan komma att kompletteras.

Däremot finns det en mycket bra beskrivning i Hagahem, som vi gärna har med i Isak: ”System för dränering av husgrunder ska anläggas så att dämning mot husgrund inte kan ske när dagvattensystemets kapacitet överskrids. Höjdsättning av färdigt golv måste anpassas så att tillräckligt skydd erhålls. Höjdsättning av färdigt golv hanteras i bygglovsprocessen.” Jag vet inte om de tänkt lägga någon dränering, för i så fall ökar mängden dagvatten jft med befintligt?

GATA

Planen kommer möjliggöra att det kan byggas på 70st av dagens parkeringsplatser, i detta området är det ju onekligen ett parkeringsproblem, särskilt med införandet av betalparkering.

Det går inte att få ihop en lösning enligt dagens parkeringsnorm, vi kan då tycka att om man vill göra avsteg från parkeringsnormen så måste vi också ställa krav på ÄBO på hur de menar lösa problematiken.

Det kanske inte alltid behöver vara åtgärder i form av fler bilparkeringar utan andra åtgärder (som omfattar mer- mobilitetsåtgärder i stort) som gör det lättare för boende att inte använda bilen utan istället ta kollektivtrafik/cykel. Planera för riktigt bra cykelförråd, erbjuda el-cyklar eller vad det kan vara.. Men det ska i så fall ÄBO fundera ut, inte vi ..

Enligt planbeskrivningen ska resterande parkering se ”i närområdet på Älmhultsbostäders övriga parkeringsplatser”, boende kommer således få gå längre för att komma till ”sin markerade betalplats” med den troliga konsekvensen att bilarna hamnar där vi inte vill ha dem och orsakar problem.

Förskolan Haga (som ligger cirka 150 meter från aktuellt område) har redan idag stora problem med att deras parkering används av boende i området så att föräldrar inte har möjlighet att parkera då de ska hämta och lämna sina barn på förskolan.

Vi anser att dagens formulering om att parkering sker i övrigt närområde är att göra det lite väl lätt för ÄBO .. !

I övrigt har vi mindre synpunkter under gator och trafik:

- Det finns gång och cykelväg även i planområdets södra del (längst Östra Esplanaden).

Exploatering

Vi önskar upprätta exploateringsavtal med ÄBO för att hantera fördröjning av dagvatten och utformning av parkeringsmöjligheter på gator runt kvarteret.

Kommunledningsförvaltningens kommentar:

Synpunkter beaktas.

Information om mobilitetsåtgärder läggs till.

Ett stycke under rubriken Dagvattenhantering läggs till som lyder så här: ”System för dränering av husgrunder ska anläggas så att dämning mot husgrund inte kan ske när dagvattensystemets kapacitet överskrids. Höjdsättning av färdigt golv måste anpassas så att tillräckligt skydd erhålls. Höjdsättning av färdigt golv hanteras i bygglövsprocessen”.



Ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Avtalet ska behandla i första hand fördröjning av dagvatten och utformning av parkeringsmöjligheter på gator runt kvarteret samt kostnadsfördelning.

Kommunstyrelsen
12 mars 2019

Paul Robertsson
Planeringschef

Oleksandra Polupan
Planarkitekt

**Antagen av Kommunstyrelsen 2019-02-05, § 33
LAGA KRAFT 2019-03-11**