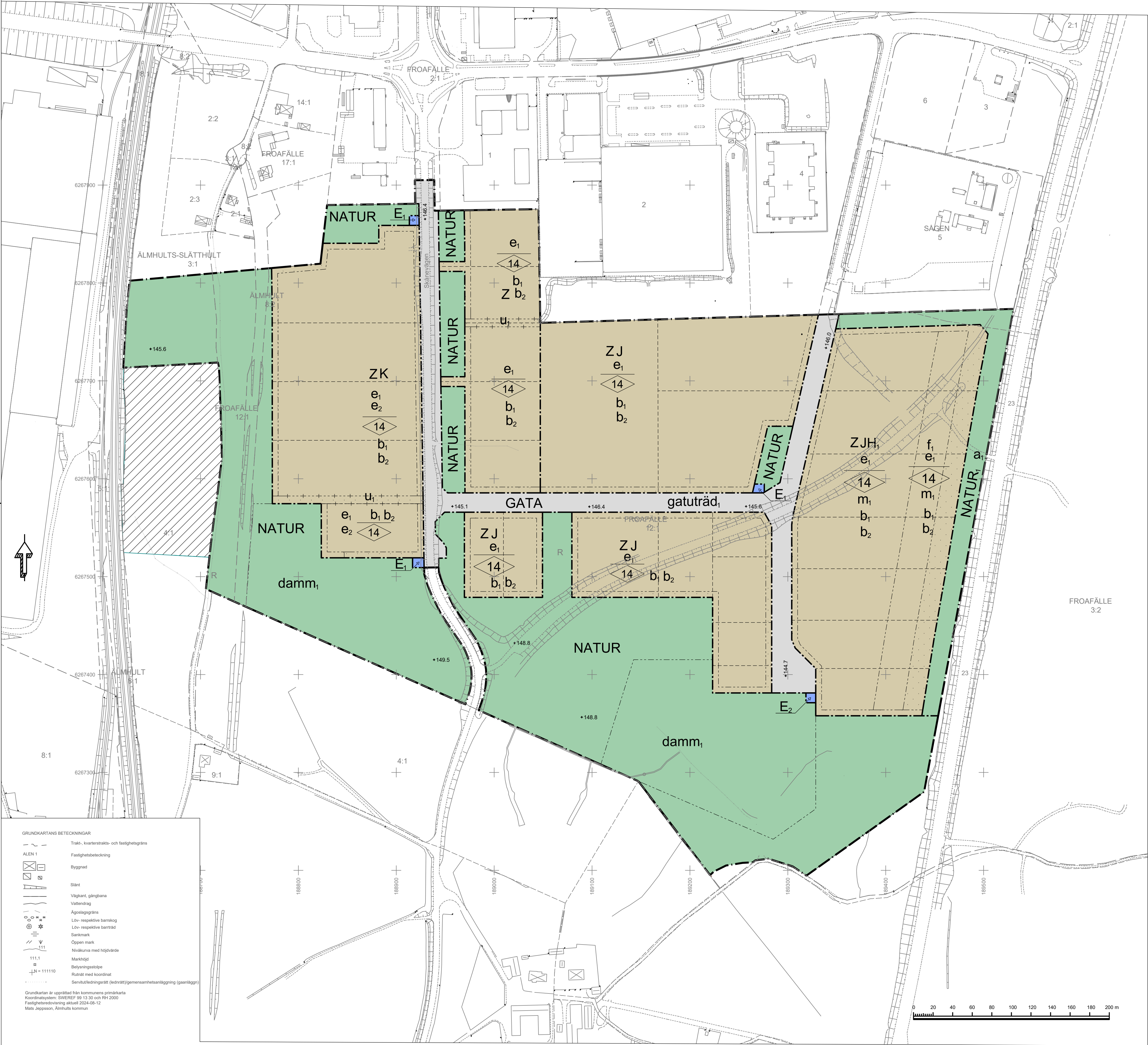




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA: Gata
- NATUR: Naturområde

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

- NATUR: Naturområde

Kvartersmark.

- E: Transformatorstation
- E: Pumpstation
- H: Handel med skrymmande varor
- J: Industri
- K: Kontor
- Z: Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

+0.0: Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Utformning av allmän plats

- damm: Dagvattendamm. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- gatuträd: Enkelsidig allé ska finnas. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e: Högsta utnyttjandegrad är 60% av fastighetsarea inom användningsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e: Högst 5% av fastighetsarean får vara Kontor. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 14: Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f: Högsta antal våningar är två. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b: Lägsta nivå för färdig golv är 0.5m över förbindelsepunkt. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b: Källare får inte finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Skydd mot störningar.

- m: Blandskydd mot väg 23 ska finnas inom fastigheten. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

- a: Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs inte för grovtterrassering. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Markreservat

- u: Markreservat för allmännyttiga underjordiska. 4 kap. 6 §

ILLUSTRATION

- Illustrerad fastighetsgräns

UPPLYSNING

Inom skrafferat område upphävs detaljplan för Gamla Slätthultsvägen lagakraftvunnen 2004-03-04.

Till planen hör:		☒ Planbeskrivning	☒ Granskningsutlåtande
☐ Planprogram	☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Gestaltningsprogram	☒ Godkännande
☐ Samrådsredogörelse program	☐ Fastighetsförteckning	☐ Kvalitetsprogram	☐ Antagande
☐ Illustration	☐ Samrådsredogörelse	☐ Illustration	☐ Laga kraft
Detaljplan för		Beslutsdatum	
Froafälle 12:1 m.fl.		Instans	
Älmhults kommun		Kronobergs Län	
		2024-10-15 §130	
		KS	
		2024-10-28 §120	
		KF	
PLANAVGIFT		2024-12-03	
		Skala 1:2000 (A1)	
Johanna Kihlström Planarkitekt		Peter Hultin Planarkitekt	P2024/10
		Arpine Minasyan Stadsarkitekt	

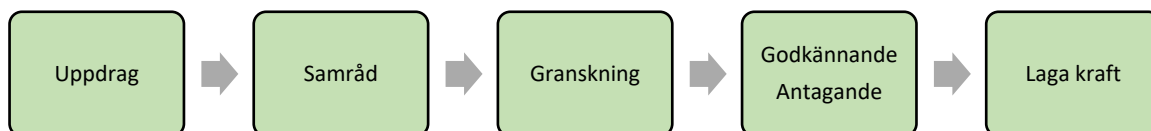
Detaljplan för Froafälle 12:1 m.fl. och upphävande av del
av detaljplan för Gamla Slätthultsvägen
i Älmhults tätort och kommun

PLANBESKRIVNING



PLANPROCESSEN

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). Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2024-10-28.



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.
- Kommunfullmäktige beslutade den 2024-10-28 §120 att anta detaljplan för Froafälle 12:1 m.fl. samt att upphäva del av detaljplan för Gamla Slätthultsvägen.

INNEHÅLL

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
PLANFÖRSLAG	22
KONSEKVENSER	40
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	48
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	55

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning inkl. undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (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 2023-09-10
- *PM Geoteknik - Kompletterande översiktlig undersökning*, Sweco 2024-03-25
- *PM Markundersökning*, Sweco 2024-03-27



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

INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas med syfte att möjliggöra utbyggnad av verksamheter, industri, kontor 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.

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 på ett kostnadseffektivt sätt fördröja dagvatten nära källan på allmän platsmark. Byggrätterna är anpassade för industriändamål. 60% exploatering av fastighetsytan och 14 meters nockhöjd 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 naturemsor planläggs mellan gata och kvartersmark för att binda ihop grönstrukturen 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 2 Översiktsskild över planområdet och dess sammanhang. Planområdet markerad med gul linje och område där detaljplan upphävs är markerad med turkos linje.

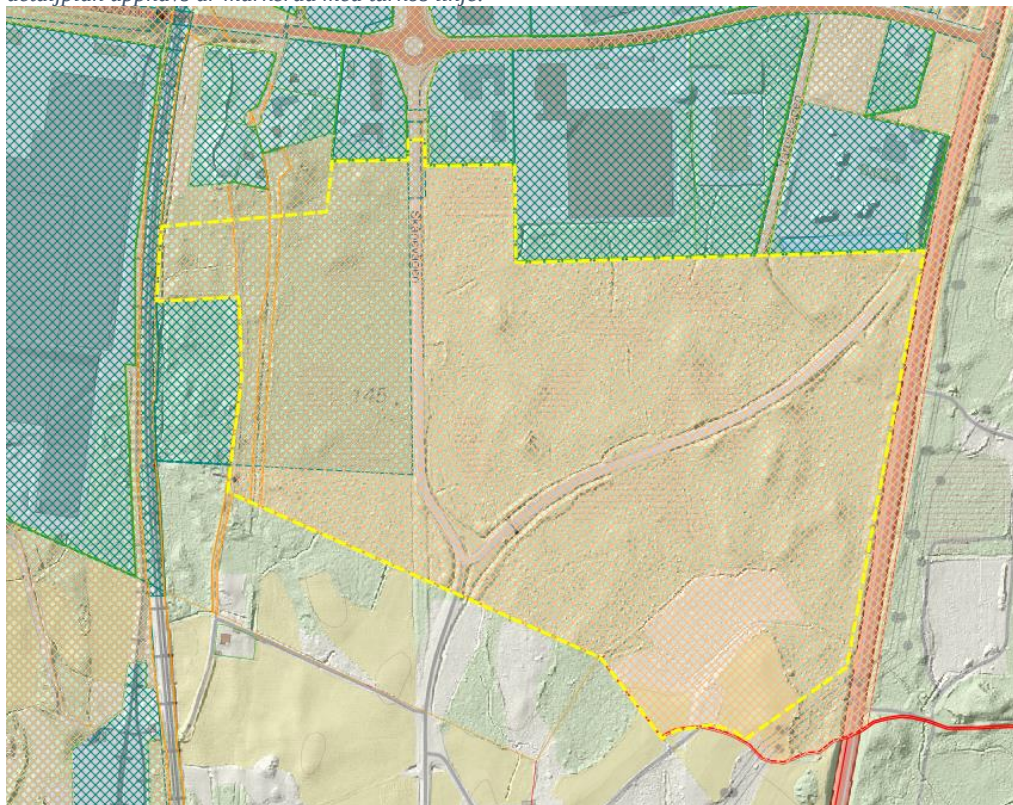


Bild 3 Bild över markägoförhållanden. Orange färg visar kommunens mark, de gröna fälten är detaljplanlagd mark. Planområdet är markerad med gul linje och område där detaljplanen upphävs är markerad med blå linje.

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.

Senast 24 månader efter ett val ska antingen en ny översiktsplan eller en planeringsstrategi antas av kommunfullmäktige. Kommunen kommer inte att anta en ny planeringsstrategi inom den utpekade tid, senast 24 månader efter ordinarie val. I januari 2025 planeras den nya översiktsplanen att antas. Det gör att detaljplaner som påbörjas efter den 11 september 2024 behöver hanteras med utökat planförfarande. Påbörjade detaljplaner innan den 11 september 2024 berörs inte av bestämmelserna. Nu föreliggande detaljplan påbörjades innan den 11 september 2024 varför standardförfarande är tillämpligt. Se prop 2019/20:52, punkt 5.3.

Denna detaljplan hanteras med utökat förfarande.

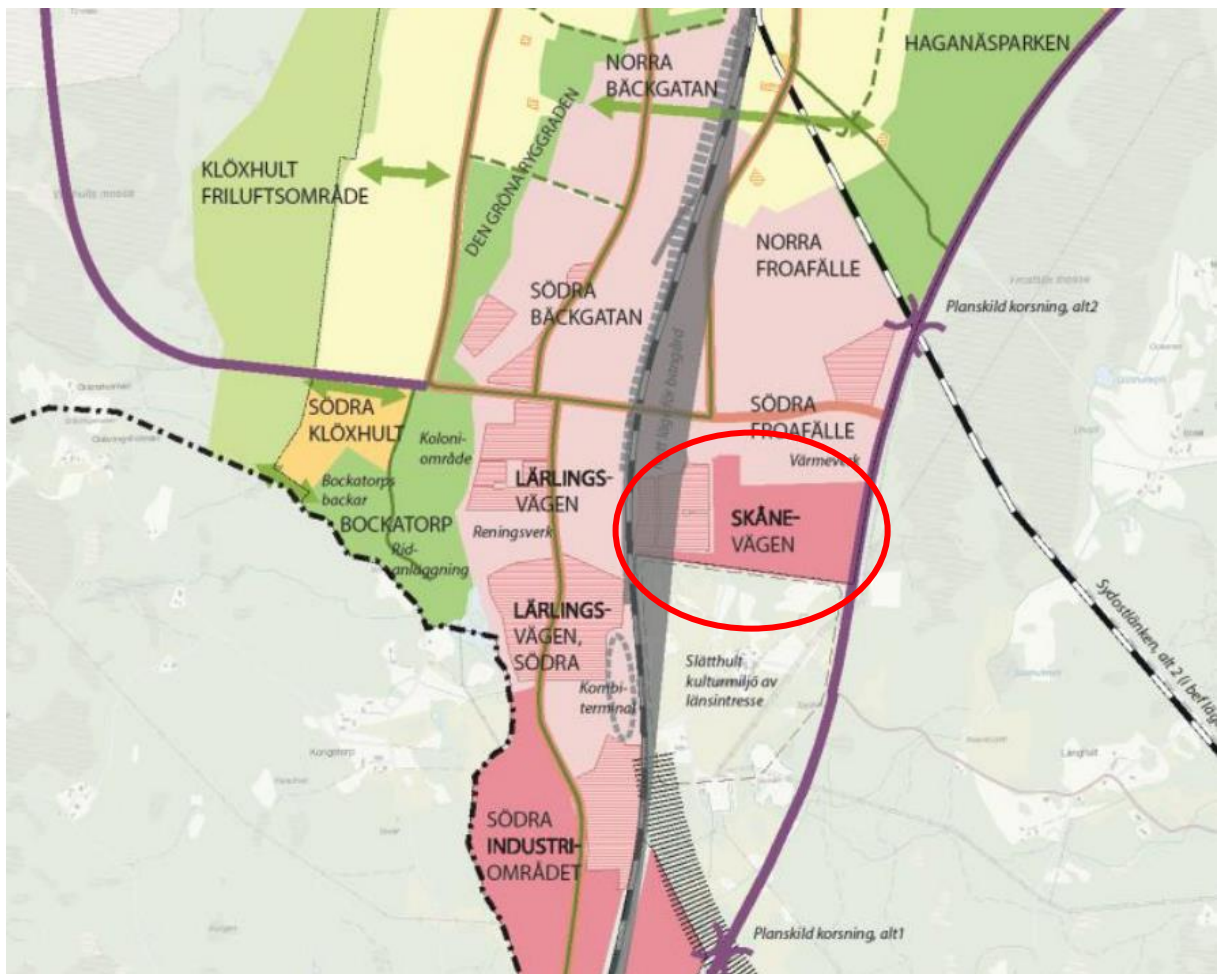


Bild 4 Utdrag ur gällande Översiktsplan

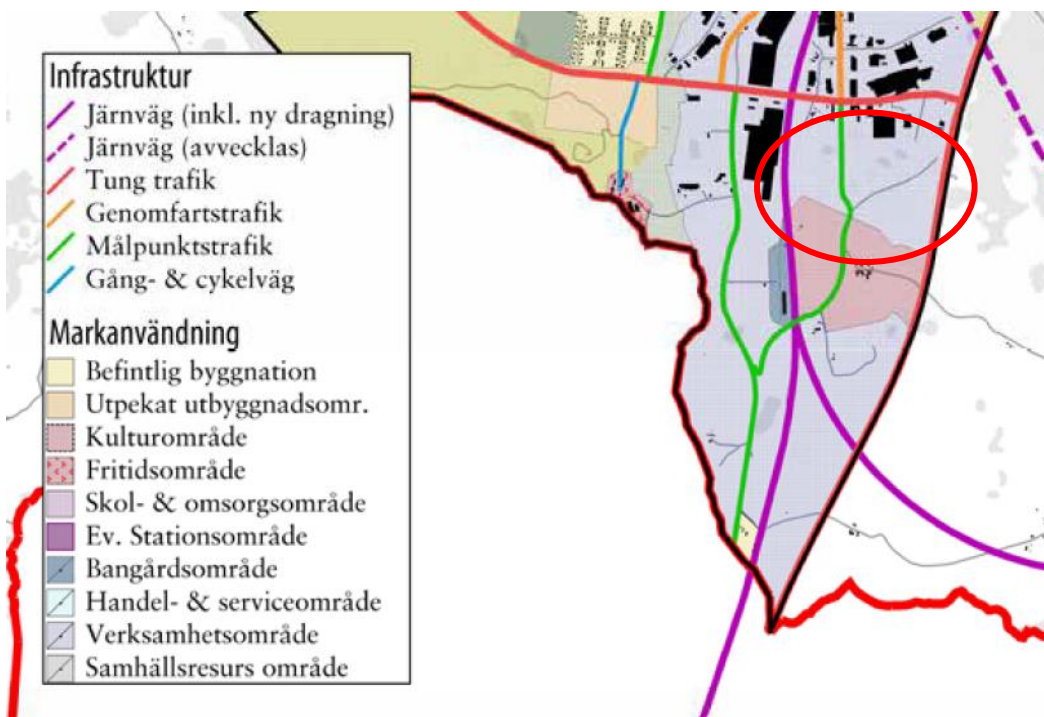


Bild 5 Utdrag ur samrådsförslag för Fördjupad översiktsplan för Älmhults tätort

Gällande detaljplaner

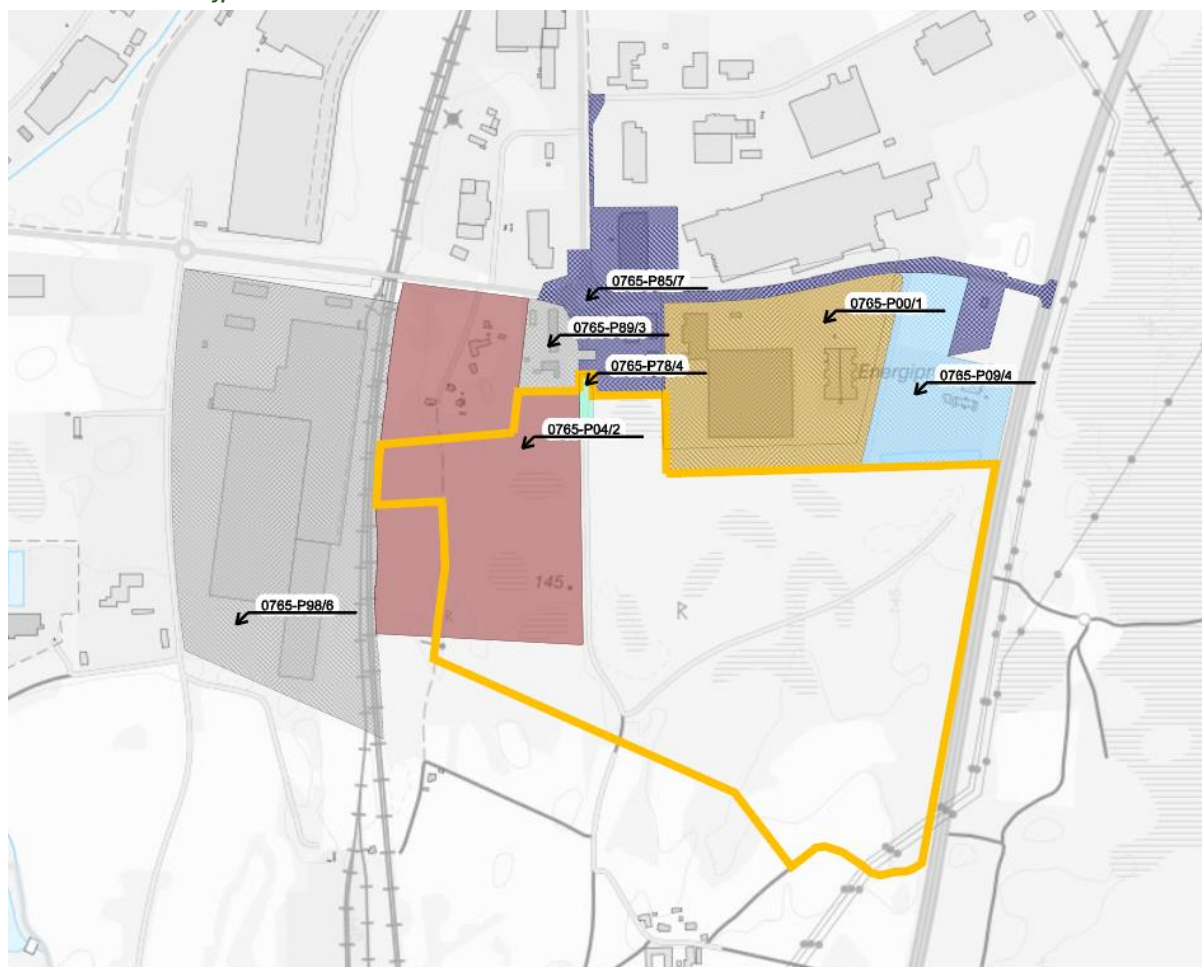


Bild 6 Översiktsbild över gällande detaljplaner inom och utanför aktuellt planområde.

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 del 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*).

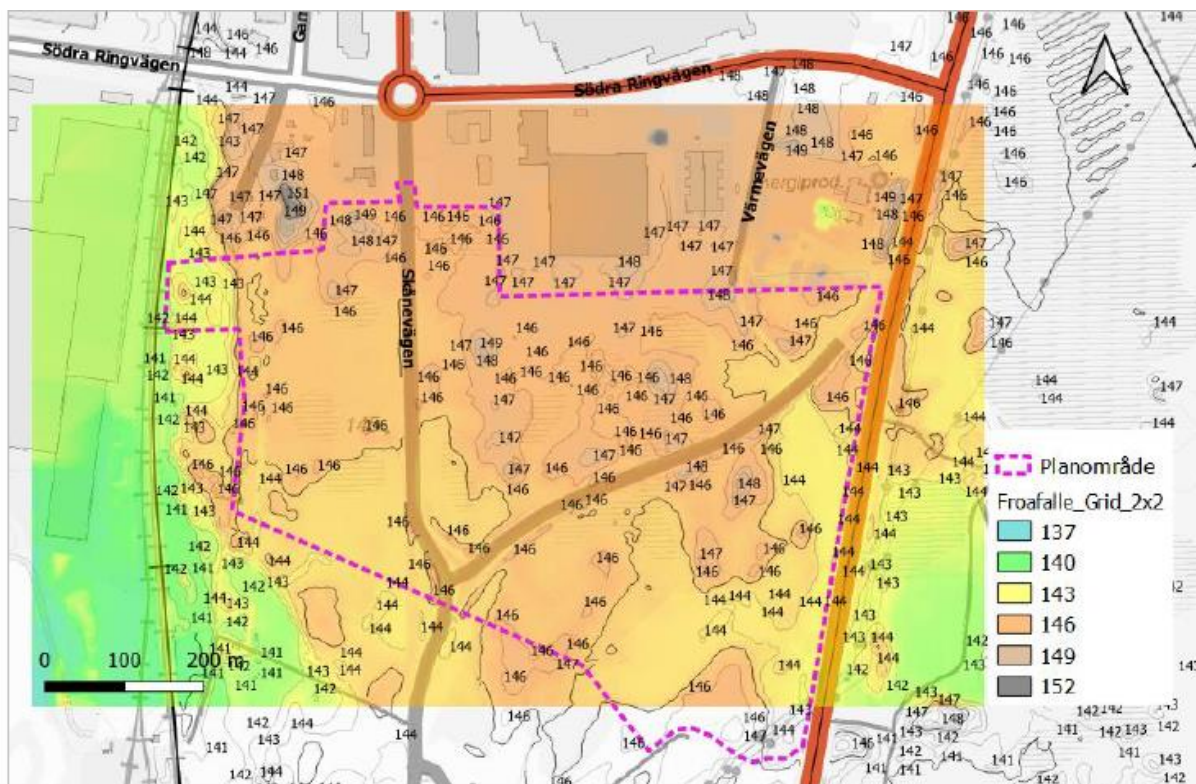


Bild 9 Höjdnivå karta över planområdet. (Vatten och Samhällsteknik, 2022-10-11)

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.

I huvudsak är grundläggningsförutsättningarna för blivande konstruktioner goda. All vegetation-/organisk jord i läge för planerad byggnation bortschaktas innan grundläggning sker.

Kompletterande geoteknisk utredning krävs inför framtida projektering och dimensionering av medeltunga till tunga konstruktioner. För lättare konstruktioner bedöms ingen kompletterande utredning erfordras.



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.

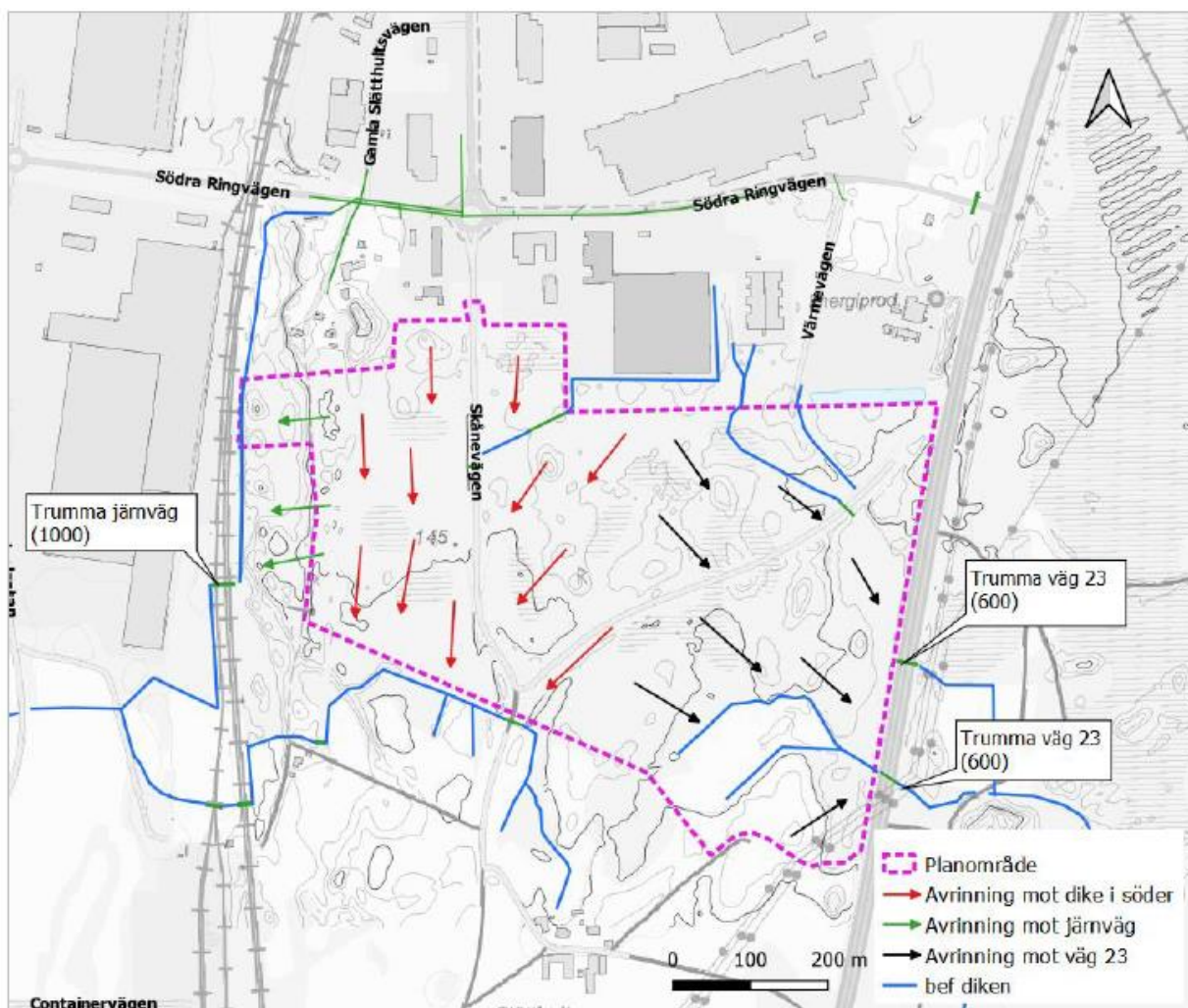


Bild 13 Avrinningsförhållanden före exploatering. (Vatten- och samhällsteknik, 2022-10-11)

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.

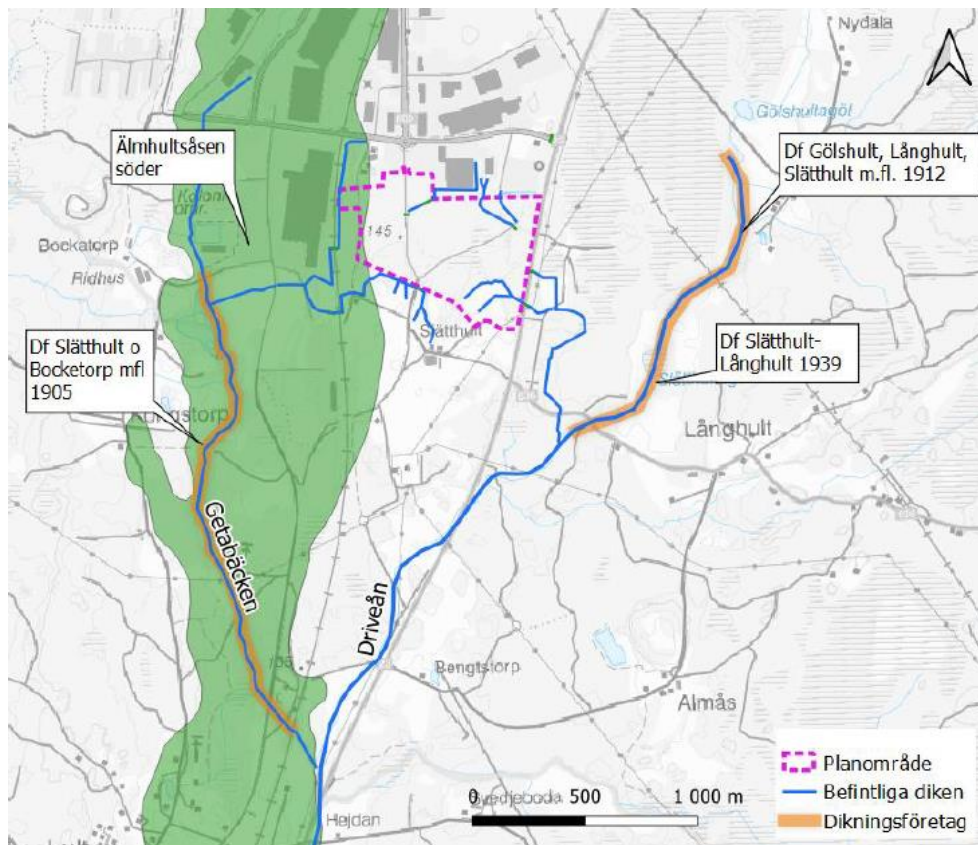


Bild 14 Recipienter och vattenförekomster samt dikningsföretag (Vatten- och samhällsteknik, 2022-10-11)



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 vällagda 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. ”

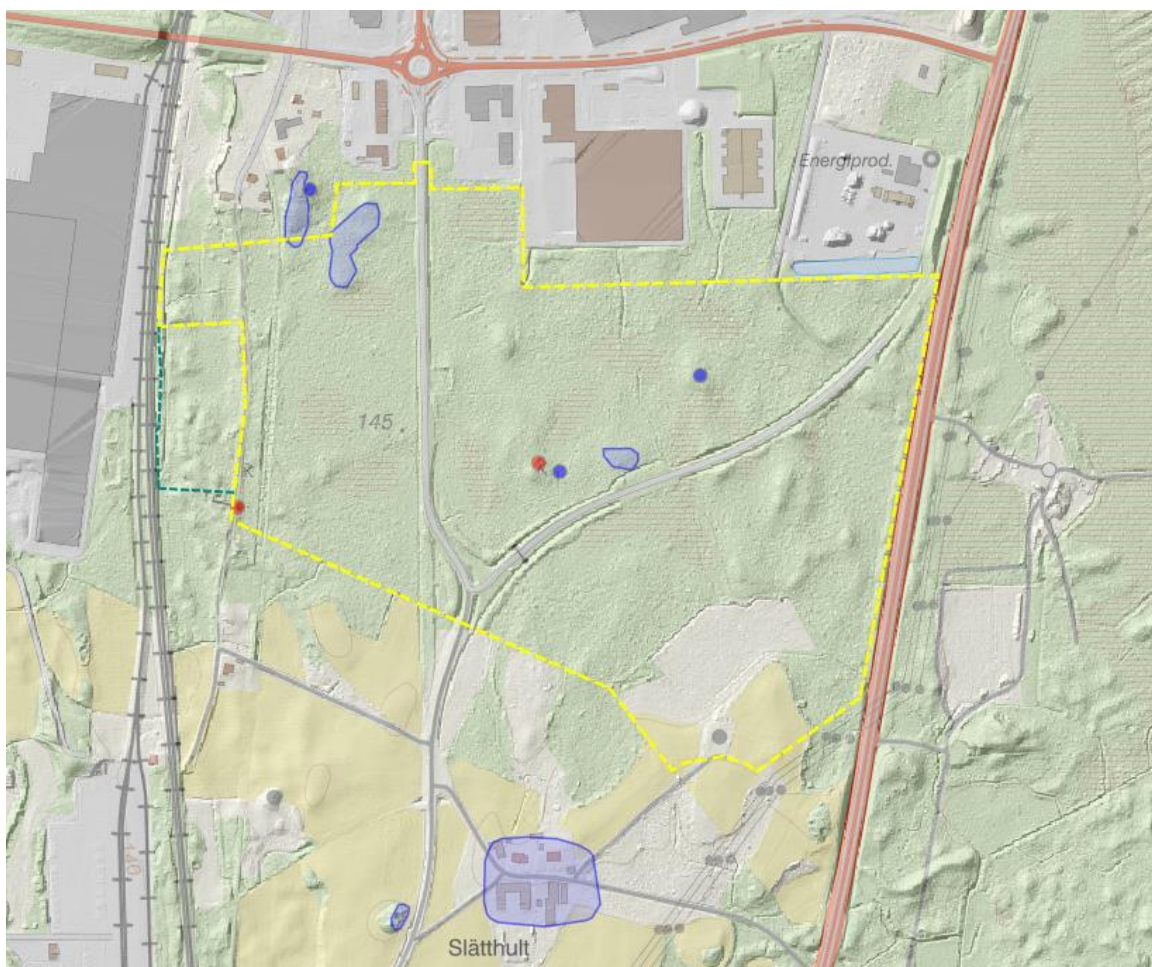


Bild 16 Bilden visar fornlämningar (röda prickar) och övrig kulturhistorisk lämning (blå områden). Värdefull kulturmiljö visas med blå linje. Planområdet markeras med gul streckad linje.

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.

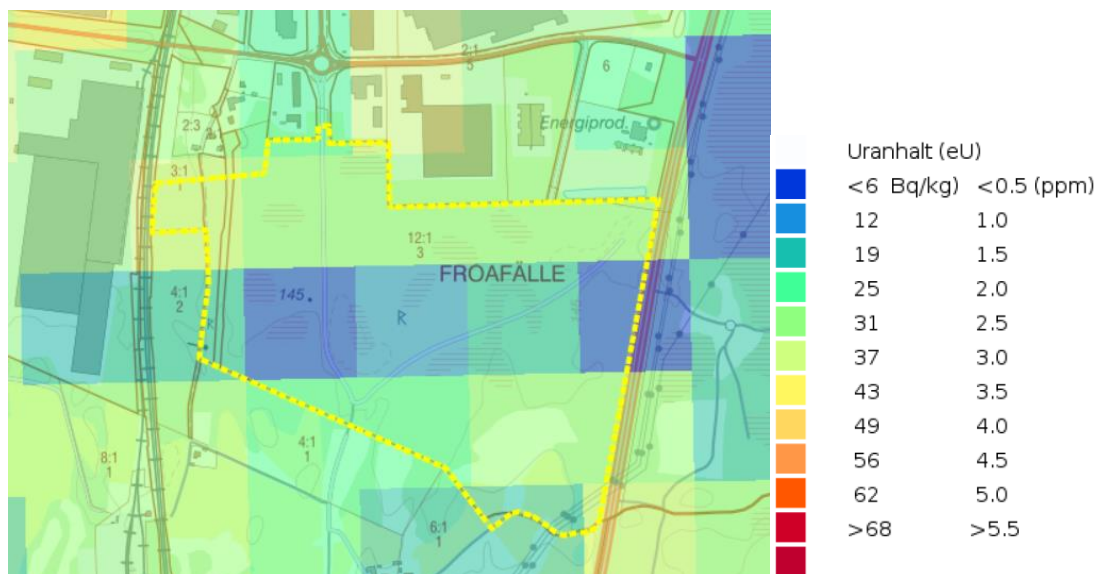


Bild 17 Radonförekomst

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.

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.

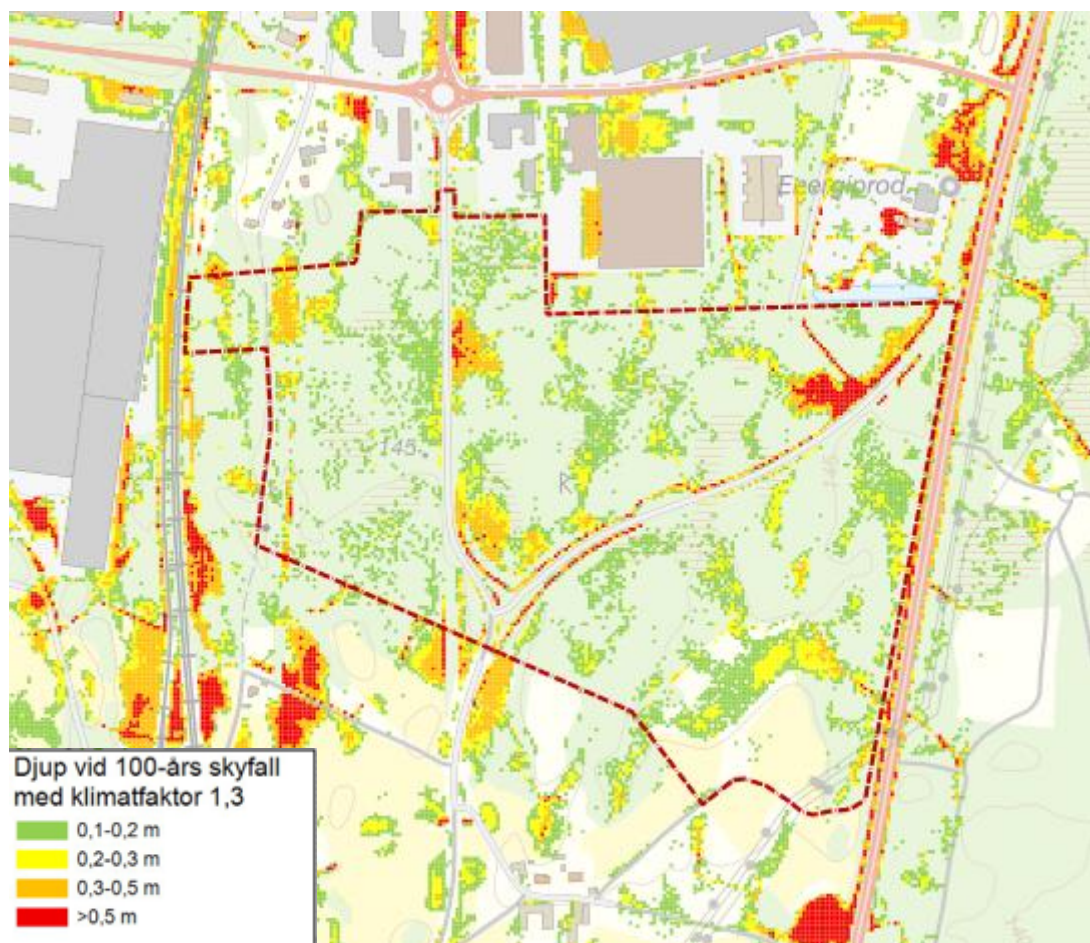


Bild 18 Beräknat maximalt vattendjup i samband med ett framtida 100-årsregn med en klimattfaktor på 1,3. (Skyfallskartering Älmhult, DHI, maj 2019)

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.

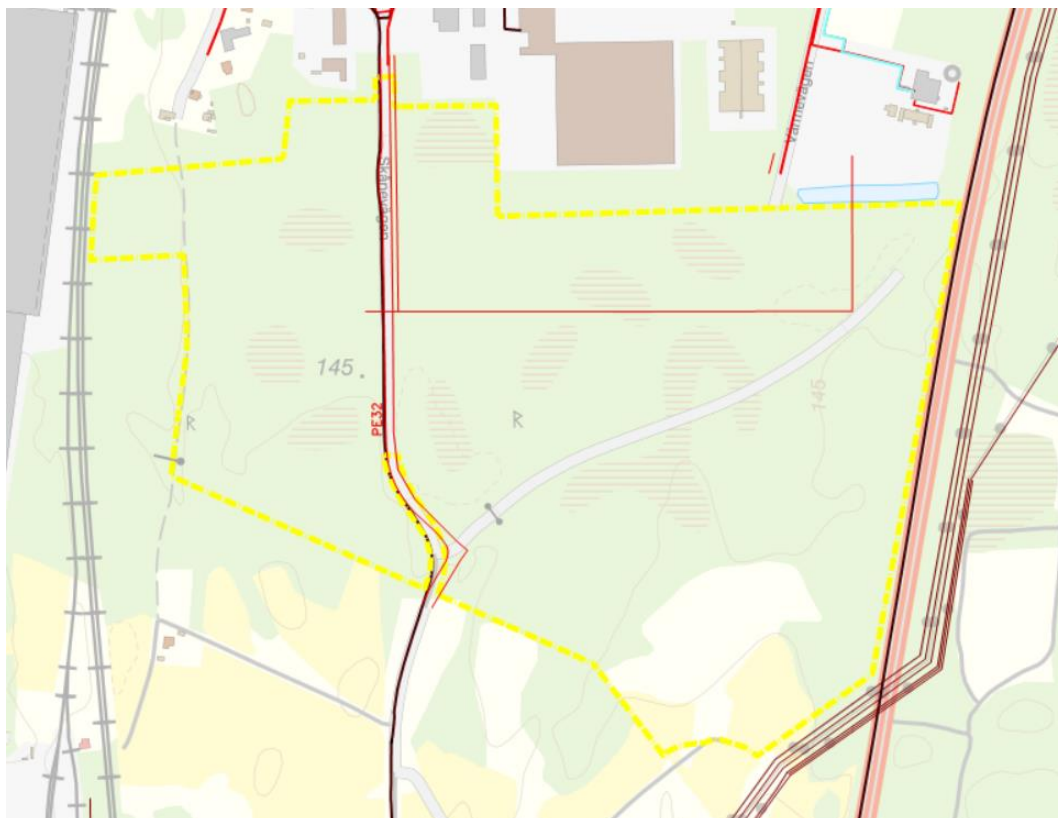


Bild 19 Karta som visar ledningar inom planområdet. Telia Skanovas ledning markeras med röd linje och fiberkabel visas med svart linje. Fjärrvärmeledningar visas med röd linje.

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.

Inom området planläggs ytor för transformatorstation och pumpstation.

Gator och trafik

Gatunät

Området planläggs med tre 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.

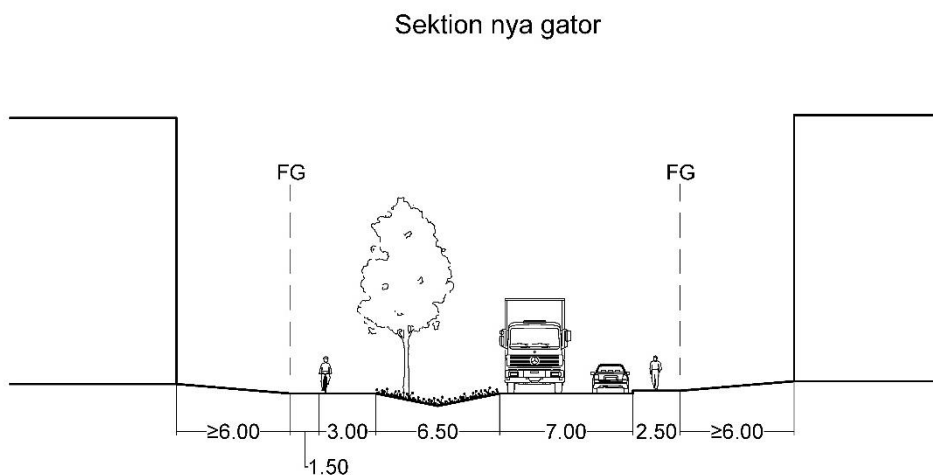


Bild 21 Illustration över hur områdets nya gator kommer att se ut. Mått angivna i meter, FG står för fastighetsgräns (kvartersmark enligt planförslaget) och byggnader har placerats i gräns mot punktprickad mark som inte får bebyggas (6 meters bred) och har getts byggnadshöjden 14 meter.

Sektion ombyggd Skånevägen

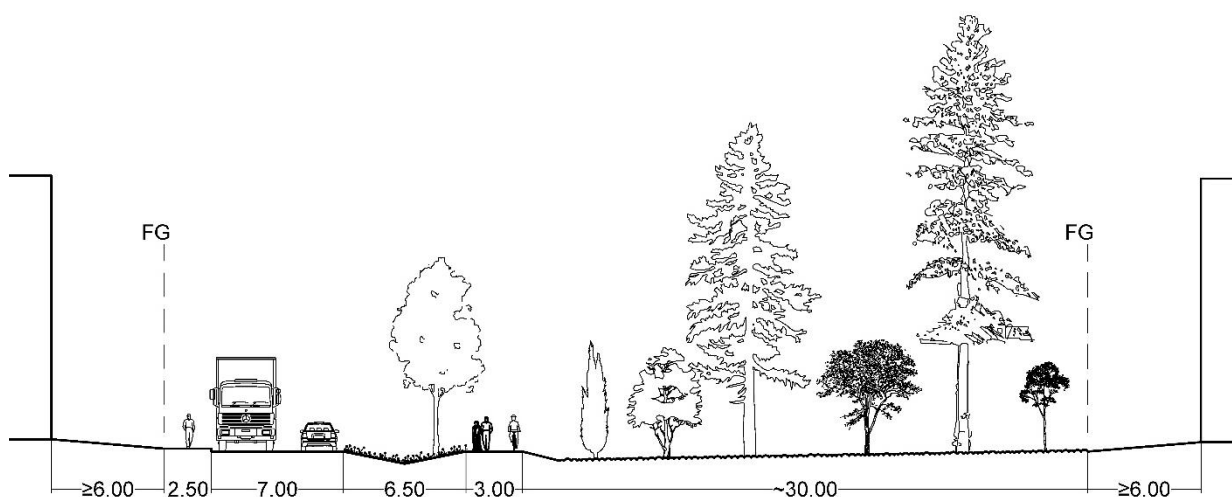


Bild 22 Illustration över hur Skånevägen kommer att se ut. Mått angivna i meter, FG står för fastighetsgräns (kvartersmark enligt planförslaget) och byggnader har placerats i gräns mot punktprickad mark som inte får bebyggas (6 meters bred) och har getts byggnadshöjden 14 meter. Bredden på naturmarken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

Sektion ombyggd Värmevägen

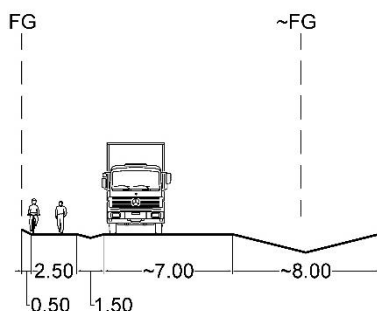


Bild 23 Illustration över hur Värmevägen, i den delen som ligger norr om planområdet, kommer att se ut. Mått angivna i meter och FG står för fastighetsgräns (kvartersmark enligt planförslaget). Befintliga byggnader redovisas inte då de inte regleras av planförslaget. Tilde-tecknet markerar att mått eller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

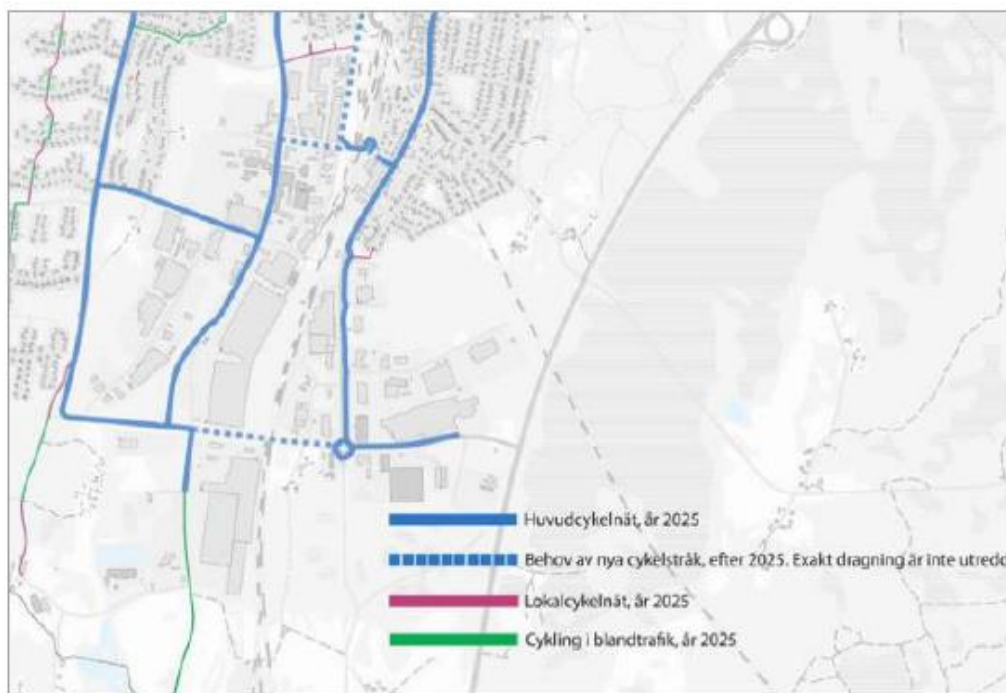


Bild 24 Utsnitt ur kommunens cykelplan (2021-12-13). Del av Södra Ringvägen är utpekad som behov av cykelstråk.

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 nå 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.

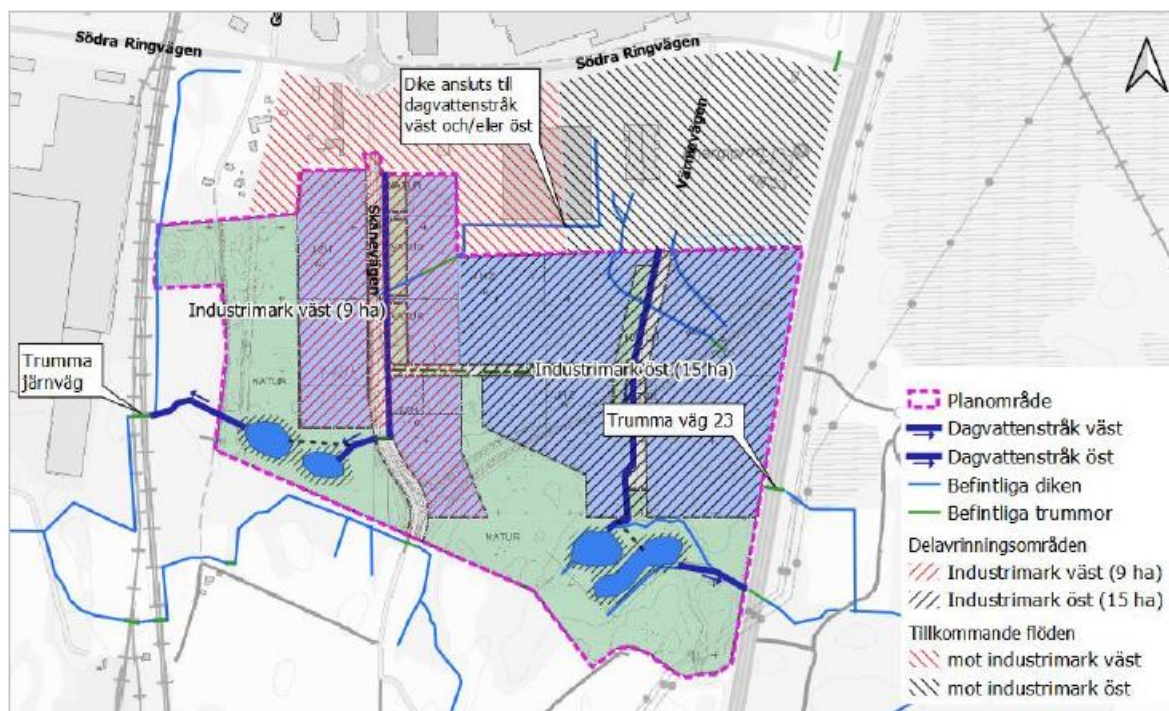


Bild 25 Förslag dagvattenhantering (Vatten- och samhällsteknik, 2022-10-11)

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 väg diket 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 fördröjningsvolym 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 avvattningsavsediment 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. Förprojektering som gjorts under planarbetet har tagit hänsyn till dagvattenutredningen.



Bild 26 Exempel på dagvattendamm från Björnöckärr 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).

Beräkningarna visar att området är bullerpåverkat från järnvägen, och undersökta bostadshus har ekvivalenta ljudnivåer på upp mot 63 dBA år 2040. Analysen har dock fokuserat på

endast vägtrafikens inverkan då buller från järnvägen inte påverkas av detaljplanen. Beräkningarna för nuläget visar att högsta ekvivalent ljudnivå från vägtrafik för de fyra undersökta bostäderna ligger mellan 42-53 dBA. För nollalternativet med endast prognosticerad förändring utan planerad detaljplan är dessa ljudnivåer 44-55 dBA. Ekvivalent ljudnivå i nollalternativ visas som urklipp i Bild 28.

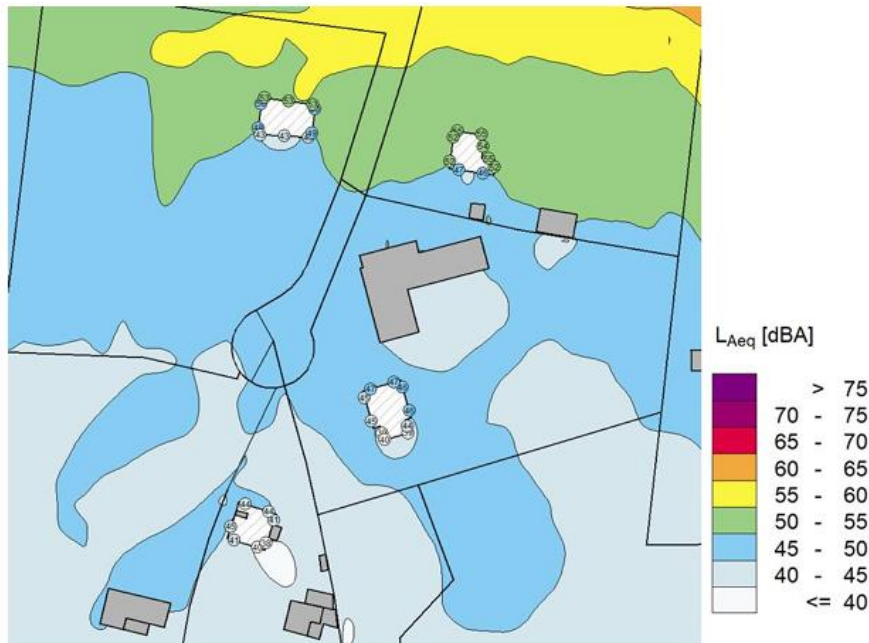


Bild 28. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik för nollalternativ

Efter planerad utbyggnad ökar trafiken något vilket leder till att ljudnivåer ökar, och högsta ekvivalenta ljudnivå för de fyra byggnaderna beräknas till 45-56 dBA. Resultaten visas i bild 29. Dock ökar ingen beräkningspunkt med 2 dBA, och utbyggnaden i sig bedöms därför inte leda till en väsentlig ökning av störning. För de byggnaderna längst norrut som påverkas mest av buller från vägtrafiken beräknas skillnaden i ljudnivå till följd av detaljplanen inte bli större än 0,7 dBA i någon beräknad punkt.

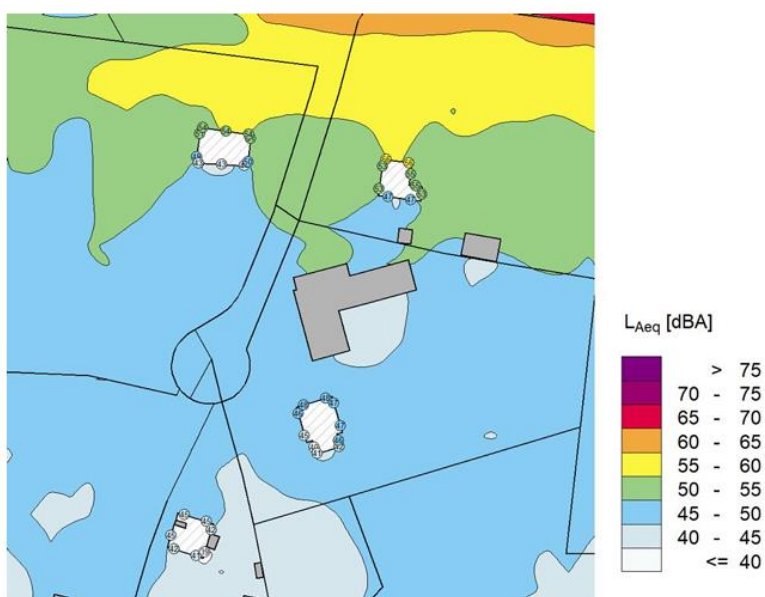


Bild 29 Ekvivalenta ljudnivå från vägtrafik för exploateringsalternativ

Då ingen av bostäderna får en ökad ljudnivå med 2 dBA eller mer utvärderas de som äldre bebyggelse. Riktvärdet är då 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket innehålls med god marginal. Den nya byggnaden på Älmhults-Slätthult 2:2 utvärderas inte som äldre befintlig bebyggelse. Dock antas det att bygglovet som söks för bostaden har beaktat en prognosticerad trafikökning för ett framtidsscenario, och att detaljplanen medför en försumbar skillnad på ljudnivån.

Till följd av detta anses inte tillkommande trafik till och från verksamheterna leda till något problem med avseende på buller för närliggande bostäder, och att planen kan genomföras utan att behöva vidta bullerskyddande åtgärder.

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

Under arbetet med detaljplanen har en förprojektering gjorts. Gatumarken har höjdsatts utifrån förprojekteringen så att dagvattenhanteringen fungerar.

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 - naturområde**

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.

- GATA - 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, dagvattenhantering, 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, industri och handel 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 – naturområde

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 övernattnings 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- Handel 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
- E₂ - Pumpstation

Egenskapsbestämmelser

Mark och vegetation

+ 0.0: Markens höjd över angivet nollplan

För att säkerställa att bebyggelsen skyddas vid höga vattenflöden, skyfall och ett omhändertagande av dagvatten med självfall har gatan höjdsatts. För att säkerställa kullarnas och bullervallens höjdläge, samt för att kommunen inte ska behöva söka marklov för dessa, har även dessa höjdsatts.

Utformning av allmän platsmark

damm₁: Dagvattendamm

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

gatutråd₁: 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.

Bebyggandets omfattning:

e₁: Högsta utnyttjandegrad är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet.

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

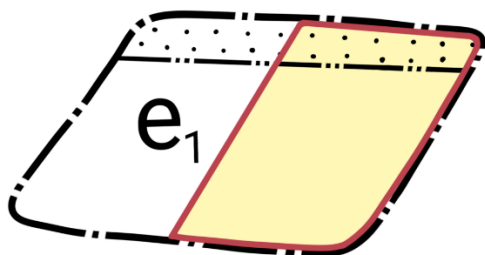


Bild 30 Illustrationen visar del av en detaljplan med egenskapsbestämmelsen e1 – största byggrätt är 30 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Röd linje visar fastighetsgräns. Gul yta visar bestämmelsens beräkningsgrundande område för fastigheten. Illustration:/Boverket

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.

Prickmark: Marken får inte förses 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.



: 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.

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 riskutredningar 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.

Utförande

b1 : Lägst nivå för färdig golv är 0.5m över förbindelsepunkt.

För att skydda bebyggelse mot höga vattenflöden och översvämning säkerställs en lägsta nivå för färdig golv. Från huvudledningarna i gatan går det servisledningar in till varje ansluten fastighet. På varje servis finns det en förbindelsepunkt som utgör gränsen för vad som ingår i den kommunala VA-anläggningen och fastighetens egna installationer. Förbindelsepunktens (brunnslocks) höjd (möh) fungerar som referenshöjd för Färdigt golv-nivån.

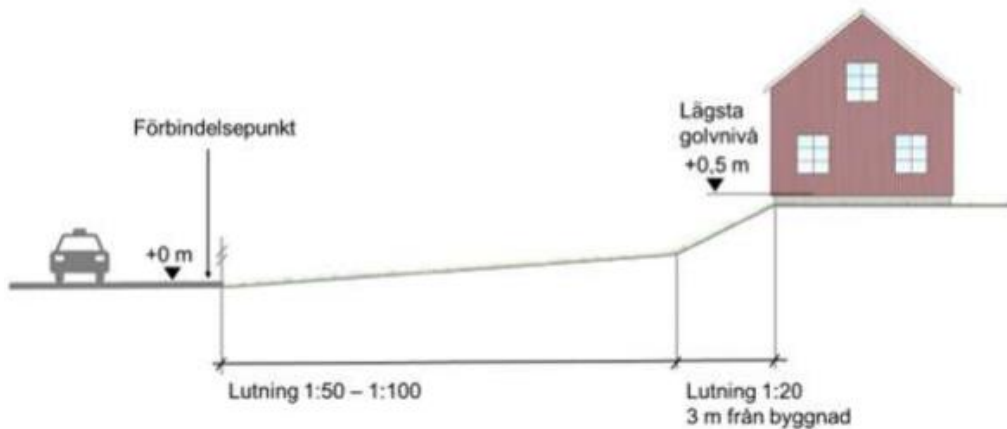


Bild 31 Bild som visar var nivå för färdig golv ligger i förhållande till förbindelsepunkten.

b₂ - Källare får inte finnas

För att minska risk för översvämning tillåts inte källare.

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, industri och handel 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.

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt

Marklov krävs inte för grovterrassering. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid.

Bestämmelsen syftar till att skapa en smidig genomförandeprocess. Grovterrassering innebär utförande av underbyggnad för väg, plan och dylikt. För kvartersmark innebär det att matjord



Bild 33 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 vägs 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 föroreningsutsläpp 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. För att bedöma recipientens känslighet, hur mycket dagvattnet späds ut och risken för negativ påverkan på MKN beskrivs Drivåns tillrinningsområde och förväntat flöde samt belastning från planområdet.

I dagvattenutredningen föreslås utflödet strypas så att det är samma flöde som i nuläget. Flödet skulle då strypas till ca 750 l/s. Medelvattenföringen i Drivån (MQ) är konstant ca 1000 l/s och flödet ut från planområdet är ca 100 till högst 750 l/s och varar mellan ett dygn och 20 minuter. Årlig avrinning från planområdet är beräknad till ca 140 000 m³. Räknat på medelvattenföringen (MQ) är Drivåns årliga vattenvolym ca 33 miljoner m³ och räknat medellågwaterföringen (MLQ) är Drivåns årliga vattenvolym ca 6 miljoner m³.

I PM:et beskrivs nuvarande belastning enligt SMHI och ökad belastning enligt dagvattenutredningen:

Belastning	Kväve [kg/år]	Fosfor [kg/år]
Enskilda avlopp	485	57
Större avloppsreningsverk	26 455	301
Mindre avloppsreningsverk	2 067	5

Bild 34. Belastningskällor till Drivån idag enligt SMHI. (Vatten och Samhällsteknik 2022-10-11)

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	Olja
Nuläge	1,1	22	0,19	0,33	0,83	0,0067	0,13	0,2	1100	5,8
Framtida innan rening	36	230	3,1	4,4	27	0,13	1,2	1,6	9800	200
Framtida efter rening	12	160	0,71	1,5	6,9	0,052	0,18	0,44	1700	31

Bild 35. Beräknade mängder (kg/år) från planområdet. Nuläge och efter exploatering. (Vatten och Samhällsteknik 2022-10-11)

PM:et 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 miljö kvalitetsnormerna för vatten inte äventyras vid genomförandet av planen.

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 kvartersmark. 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, se bild 35. Ingen ytterligare utredning av fornlämningarna i området planeras i samband med framtagandet av detaljplanen.

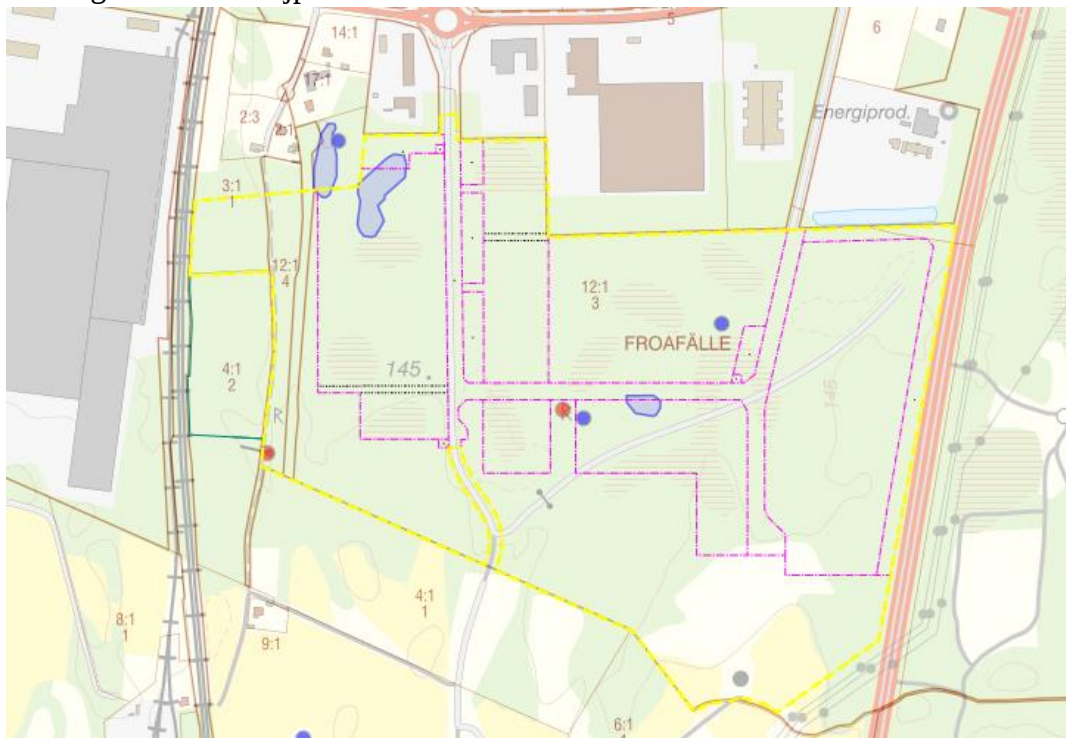


Bild 36. Visar planförslaget i förhållande till befintliga fornlämningar (röda prickar) och övriga kulturhistoriska lämningar (blå prickar och områden). Marken där fornlämningarna finns planläggs som Allmän plats/Natur och kommer därmed kunna bevaras. Planområdet markerat med gul linje och kvartersmarken 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.

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 strandad 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). Bullerberäkningar utgår endast från buller från tillkommande trafik, inte från tillkommande verksamheter (som fläktar, ventilation, mm) då kommunen i dagsläget inte vet vilka verksamheter som kommer etablera sig i området. Ifall bullrande verksamheter planeras ska verksamhetsutövaren utreda om det är möjligt inom planområdet samt om särskilda åtgärder behöver vidtas av verksamhetsutövaren (enligt hänsynsreglerna andra kapitlet i Miljöbalken 1998:808).

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 gestaltsningsarbetet för allmänna platser (gator, naturområden). Inför antagandet av detaljplanen kommer ett gestaltsningsprogram 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 beskrivs naturområden som ska undantas från arbetsområdet vid skogsavverkning och markberedning. I gestaltningsprogrammet står beskrivet hur dessa områden ska skötas.



Bild 37 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.

Fornminnen

Den fornlämning (tjällrännan) som ligger inom naturmark strax söder om den nya verksamhetsgatan ”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, järnspurv, svart rödsvans och tallbit. Fåglarna bedöms kunna nyttja områdets olika naturmiljöer regelbundet för födosök och två av dem, grönfinken och järnspurven, 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 är tänkt att genomförs genom markanvisningsavtal.

Ett markanvisningsavtal innehåller bland annat en förköpsrätt och ett åtagande att uppföra de anläggningar som exploatören har redovisat inför markanvisningen. I markanvisningsavtalet

framgår även anvisningsavgift och vilka kriterier som ska uppfyllas innan överlåtelseavtal kan tecknas. Som en del av markanvisningsavtalet åtar sig byggherren att följa Älmhults kommuns riktlinjer för hållbart byggande, (*Riktlinjer för hållbart byggande för Älmhults kommun*, 2023-03-07 § 43).

Vilken typ av avtal som kan tecknas regleras inte i detaljplanen. De villkoren med mera som redovisas i planbeskrivningen är preliminära och genomförandet kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under rubriken *Avtal*.

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.

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, industri och kontor. 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	Kommer inte längre omfattas av detaljplan – 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.

Detaljplanen berör också de servitut 0765-06/21.1 (område för öppet dike och framtida VA) samt servitut 0765-07/29.1 (röjningsrätt). Servituten påverkas inte av 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 innebär 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. Området går att bygga ut i tre etapper och vatten-, spillvatten- och dagvattenförsörjning går att ordna etappvis enligt etappordningen (se bild 38 nedan).

I samtliga etapper leds dagvatten från gata och kvartersmark till svackdike längs gatan, för långsam avrinning och polering, innan det når ledning. Allt dagvatten leds sedan vidare till dagvattendammar inom planområdet för sedimentation och fördröjning.

Den första etappen ligger längs med väg 23 och utgör en fortsättning på Värmevägen. För att leda spillvatten till befintligt ledningsnät i Södra Ringvägen kommer en pumpstation att byggas i södra delen av nya sträckan på Värmevägen. Från denna pumpas sedan spillvatten upp till Södra Ringvägen (norr om planområdet). Dagvattendammarna på östra sidan om Skånevägen byggs ut samtidigt som etapp 1 och sedimenterar och fördröjer dagvattnet.

Etapp 2 ligger i planområdets mitt och kommer att ansluta till etapp 1:s vatten-, spillvatten- och dagvattennät. Dagvattnet från etapp 1 och 2 kommer, efter dagvattendammarna, att ledas via befintlig vägtrumma under väg 23 till befintligt dikessystem (flödet har i beräkning av förslagna fördröjningsvolym satts till befintligt flöde i dikessystemet).

Etapp 3 utgör fortsättningen på Skånevägen. Spillvatten kommer att ledas till befintliga ledningar i Södra ringvägen respektive till befintliga ledningar under Södra stambanan. Dagvatten kommer att ledas till dagvattendammarna i etapp 3 och därefter till befintlig trumma under Södra stambanan (flödet har i beräkning av förslagna fördröjningsvolym satts till befintligt flöde i dikessystemet väster om Södra stambanan).



Bild 38 Illustration som visar hur området kan byggas ut i etapper. Alla områden har samma genomförandetid.

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.

Utredning av masshantering har genomförts i samband med förprojektering av området. 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. En del av massorna används vid bildande av bullervall utanför planområdet. Dialog har förts med miljö- och byggnadsnämnden och fortsatt samråd kommer ske löpande under genomförandet av detaljplanen.

Medverkande

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

Kommunledningsförvaltningen
9 september 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 utpekad 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 och längs omkringliggande

⁴ www.sverigesmiljomal.se/miljomalen

						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.						

Antagen av Kommunfullmäktige 2024-10-28 §120
Laga kraft 2024-12-03



Detaljplan för Froafälle 12:1 m.fl.
i Älmhults tätort och kommun

GESTALTNINGSPROGRAM



Innehåll

INLEDNING	3
GESTALTNING AV ALLMÄN PLATS.....	5
Övergripande ställningstaganden	5
ALLMÄN PLATS/GATA.....	6
1.1 Skånevägen och Värmevägen/”Tvärvägen”	6
ALLMÄN PLATS/NATUR	8
2.1 Naturområden.....	8
2.2 Naturområde i korsning Värmevägen/”Tvärvägen”	9
2.3 Dagvattendammar	9
3. Områden utanför planområdet.....	11
3.1 Anslutning Skånevägen/Södra Ringvägen	11
3.2 Anslutning Värmevägen/Södra Ringvägen	11
3.3 Gångstig	11
3.4 Bullerskydd	12
PRINCIPER FÖR SKÖTSEL	12
Driftskostnader för allmän platsmark.....	12

INLEDNING

Syfte

Gestaltningssprogrammet behandlar de principer som ska styra utformning av allmänna platser i verksamhetsområdet Froafälle södra. Syftet med gestaltningssprogrammet är att säkerställa god kvalitet och genomförbarhet i utformningen av gator och naturmark.

Gestaltningssprogrammet ger en tydlig bild för framtida byggaktörer av hur Froafälles allmänna platser kommer att gestaltas. På nationell nivå har propositionen *Politik för gestaltad livsmiljö* tagits fram av regeringen. Propositionen poängterar att kommunen ska agera som förebild vid skapandet av allmänna platser. För Älmhults kommun är framtagandet av detta gestaltningssprogram ett led i arbetet att säkerställa en god gestaltad livsmiljö som håller över tid. Gestaltningssprogrammet utgår ifrån kommunens *Riktlinjer för hållbart byggande*.

Status

Gestaltningssprogrammet utgör en del av detaljplanen för Froafälle och ska vara ett underlag i projektering samt ge en bild av hur de allmänna platserna inom området ska utformas. Programmet omfattar de allmänna platser som i detaljplanen ges kommunalt huvudmannaskap.

En kostnadskalkyl för genomförandet är framtagen och gestaltningssprogrammet innefattar driftskostnader för allmän platsmark.

Gestaltningssprogrammet antas politiskt i samband med antagandet av detaljplanen för Froafälle.

Vision

Visionen för Froafälle är att skapa ett hållbart verksamhetsområde. Froafälle kommer vara ett hårt exploaterat verksamhetsområde för att möjliggöra flexibla byggrätter, och som motvikt kommer en del naturområden bevaras och gatuträd planteras. Dessa gröna inslag kommer ha en betydande funktion för ekosystemtjänster som bland annat värmereglering och dagvattenrening. Områdets allmänna platser ska vara gröna miljöer som bjuder in till möten.

Följande punkter är ledord vid utveckling av områdets allmänna platser:

- Hållbarhet (ekologisk, social och ekonomisk)
- Trygghet och attraktivitet, men lågintensiv skötselnivå
- Ett grönt verksamhetsområde

Överordnad struktur och gestaltningsidé

Planförslaget kommer att innebära stora ingrepp i det befintliga skogsområdet. Framtida exploatörer har behov av flacka lutningar på vägar och plana markytor för stora byggnader, parkering och logistik. För att öka orienterbarheten och göra gaturummen tryggare och trevligare anläggs gång- och cykelvägar samt grön skiljeremsa med träd mellan dessa och körbanan.

Trottoarer säkerställer god tillgänglighet. De gör även att körbanan inte blir onödigt bred, då motveck som är alternativet inte utgör del av körbanan men läses som det av förare och leder därmed till ökad hastighet.

Skötselvägar till dagvattendammar samt befintlig skogsstig (före detta skogsbilväg) nyttjas så att man kan gå eller cykla runt i områdets skogspartier.

Illustration som visar hur området kan se ut när det är fullt exploaterat



Figur 1 Illustration som visar hur området kan se ut när det är fullt exploaterat.

GESTALTNING AV ALLMÄN PLATS

Övergripande ställningstaganden

Utgångspunkt för gestaltningen inom området är kommunens *Riktlinjer för hållbart byggande*. Inför framtagandet av gestaltungsprogrammet har följande ställningstaganden fungerat som utgångspunkt.

Materialval

Vid val av utförande och material görs avvägning mellan anläggningskostnad och underhåll samt drift. Det är viktigt att material väljs som håller över tid och är drifteffektiva. Beräkning görs på en tidshorisont om 10 år.

Skötsel och underhåll

Utforma ytorna så att de kan skötas med hjälp av kommunens maskinpark, inga specialmaskiner ska behöva köpas in. Principen är att områdets allmänna platser ska skötas enligt kommunens generella riktlinjer.

Trygghet

Målsättningen vid planering av byggande av Froafälle är att det ska bli ett tryggt område. Under planarbetets gång har en trygghetsanalys genomförts (se planbeskrivning). För att skapa en trygg bebyggd miljö är det viktigt att trygghetsaspekten finns med i planerings- och byggfas men också i frågor om skötsel och underhåll. I gestaltungsprogrammet spelar trygghetsaspekten särskild roll vid planering av belysning och utformning av planteringar och grönska.

Tillgänglighet

De allmänna platserna i Froafälle ska utformas så att de uppfyller Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:5) om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader.

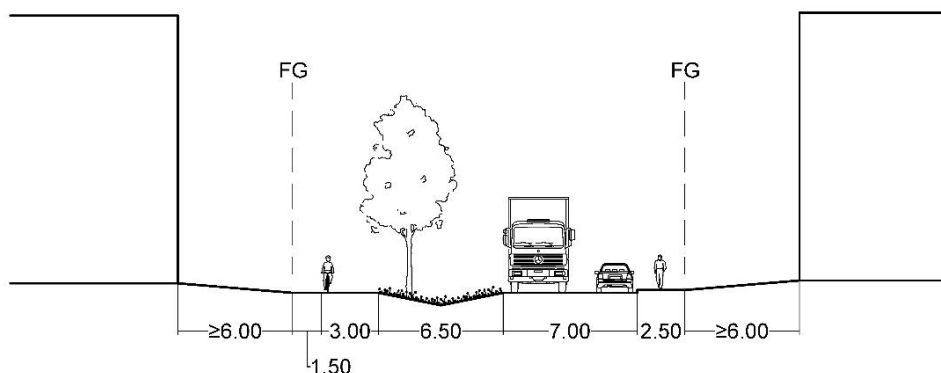
ALLMÄN PLATS/GATA

1.1 Skånevägen och Värmevägen/"Tvärvägen"

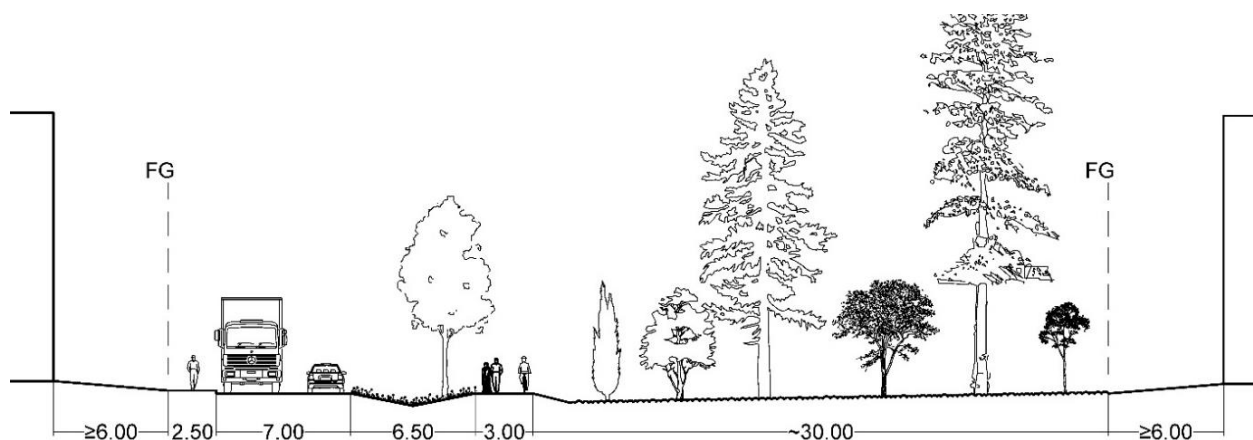
Målbild

Gatorna fungerar som tillfart för verksamheterna som etablerar sig i verksamhetsområdet. Värmevägen kommer vara huvudinfarten till området från väg 23. Skånevägen och Värmevägen gestaltas så att tung trafik kan ta sig fram.

Längs gatorna ska också ett gång- och cykelstråk finnas som knyter samman Froafälle verksamhetsområde med tätorten och centrum. Eftersom det kommer förekomma tung trafik till verksamheterna är det viktigt att gång- och cykelvägen separeras från körbanan. För att skapa en trevlig och trygg gatumiljö är det viktigt med grönska och belysning. Gång- och cykelstråket separeras från körbanan med ett grönt stråk.



Figur 2 Gatusektion för Värmevägen. Illustration över hur områdets nya gator kommer att se ut. Mått angivna i meter, FG står för fastighetsgräns (kvartersmark enligt planförslaget) och byggnader har placerats i gräns mot punktprickad mark som inte får bebyggas (6 meters bred) och har getts byggnadshöjden 14 meter.



Figur 3 Gatusektion för Skånevägen med intilliggande naturremsa. Mått angivna i meter, FG står för fastighetsgräns (kvartersmark enligt planförslaget) och byggnader har placerats i gräns mot punktprickad 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.

Gestaltning och skötsel

Körbanan ges en bredd på 7 meter vilket möjliggör för tyngre trafik att röra sig utmed gatorna. Vid sidan om körbanan läggs en 3 meter bred kombinerad gång- och cykelväg. Gång- och cykelbanan avgränsas från körbanan med ett svackdike om 6,5m med dränering i botten. Körbana och cykelbana avvattnas mot diket.

Svackdiket kommer planteras med äng och träd. Stora trädarter planteras då gatans mått och verksamhetens arkitektur är i en större skala. Vid val av trädart behöver hänsyn tas till att skötseln kan minimeras. Förslag på gatutråd är *Quercus petraea* fk Agder, *bergek*.

Utmed västra sidan på Skånevägen och östra sidan på Värmevägen anläggs en 2,5 meter bred trottoar.

Tyngre industriområden trafikeras med lastbilar och bilar som måste kunna komma fram på ett bra sätt i både korsningar och in- och utfarter utan att äventyra andra trafikanter säkerhet. I verksamhetsområden bör de material väljas som tål hårda tag av tung trafik med körbanor i asfalt och betongkantstöd som är anpassad för att klara tunga fordon.

Backning vid ut- och infarter från tomter i dessa områden ska i största möjliga mån undvikas av trafiksäkerhetsskäl. Vändning, lastning och lossning sker på kvartersmark. Ingen parkering sker på gatorna på grund av att den tunga trafikens framkomlighet prioriteras.

Gång- och cykelstråket utmed Skånevägen/Värmevägen är ett prioriterat cykelstråk/huvudcykelstråk. Det betyder att gång- och cykelstråket ska utformas så att framkomligheten är god för gående och cyklister samt att stråket är prioriterat vid exempelvis snöröjning. Vid utfarter från fastigheter bör det tydliggöras att bilisterna ska väja, genom att cykelbanan är genomgående. Detta kan göras genom målning eller kantsten.

Gång- och cykelpassager ordnas på flera ställen över bilvägarna.

För att Skånevägen/Värmevägen ska bli ett tryggt stråk är det viktigt med god belysning utmed gatan samt att plantering utformas på ett sätt så att den är genomsiktig. Vid projektering är det viktigt att ta hänsyn till trädens och belysningsstolparnas placering så att belysningen kan fylla sin funktion och bidra till ett tryggt område. Hänsyn behöver också tas till dräneringsbrunnarna i svackdiket.

Gång- och cykelväg

- Kombinerad gång- och cykelväg, 3 m bred i asfalt
- Ingen kantsten mellan gång- och cykelbanan och svackdiket.

Gatuplantering (i svackdiket)

- Träd som har förutsättning att bli stora, exempelvis *Quercus petraea* fk Agder, *bergek*.
- Ängsplantering

Belysning

- Philips Clearway eller motsvarande. Vid projektering tas hänsyn till att träd och belysningsstolpar sätts så att träden ej skymmer belysningen.

Trottoar

- 2,5 m bred, asfalterad

- Kantsten i betong

Gång- och cykelpassager

- Övergångsställen och cykelpassager

- Gång- och cykelpassager ska vara belysta

ALLMÄN PLATS/NATUR

2.1. Naturområden

Målbild

Naturområden som bidrar till grönt inslag i verksamhetsområdet. Naturen bevaras och tillgängliggörs genom röjning och gallring. Naturområdena ska till huvuddel bestå av lövträd med inslag av tall.

Gestaltning och skötsel

Området behåller sin nuvarande karaktär som skogsområde med kompletterande lövträd vid behov. Naturområden upprätthålls, regelbunden röjning av eventuellt sly kan behövas för att skogen inte ska växa igen utan hela tiden vara möjlig att röra sig i.

Ur trygghetssynpunkt är det viktigt att skogen glesas ut med regelbunden gallring. Röjning av uppväxande sly görs så att det är möjligt att skogen blir tillgänglig och för att skapa och upprätthålla en genomsiktig skog. Naturremssorna längs Skånevägen behöver röjas vartannat år för att skapa sikt och trygghet för cyklisterna, övriga naturområden följer riktlinjer för skötsel för bostadsnära natur. Blandad lövskog med tall. Området ingår i kategori *Bostadsnära natur* enligt riktlinjer för skogsförvaltning. Skötselnivå är låg med röjning vart fjärde år och gallring vart nionde år om behov finns.

Fornlämningar

Vid de områden där det finns fornlämningar ska dessa synliggöras genom röjning. Det är lämpligt att markera med kulturstubbar lämna stubbar i brösthöjd ca 130 cm. Skylt med information om fornlämning samt bänk ska finnas. En enkel stig som leder in till fornlämningen och vidare till naturområdets dagvattendammar anläggs.



Figur 4 Exempel på hur en tjärränna kan framhävas och skyltas.

Kullar i södra delen av planområdet

I södra delen anläggs kullar för att skapa insyn/barriär mellan kulturlandskapet Slätthult och verksamhetsområdet. Ingår i samma kategori som övrig natur, men här är det aktuellt med komplettering med skogsplantor för att få lövskog.

2.2 Naturområde i korsning Värmevägen/”Tvärvägen”

Målbild

Naturområdet vid korsningen Värmevägen/Tvärvägen nyanläggs för att bilda en grön mötesplats mitt i verksamhetsområdet.

Gestaltning och skötsel

Buskar och stora träd planteras och bänkar placeras inom området. Undervegetation utgörs av naturligt markskikt. 6 stora träd och ett antal blommande buskar, ca 30 m² stenmjölsgång. Skötsel: Initial vattning av nyplanterade träd 2 år (1400kr/träd och år), röjning vid behov enligt riktlinjer för bostadsnära natur samt underhåll av gångstig.

2.3 Dagvattendammar

Målbild

Dagvattensystemet utformas på ett sätt så att det både kan fungera tekniskt samt bidra till ett positiv upplevelsevärde som ett naturområde.

Gestaltning och skötsel

Till dagvattendammarna leds dagvatten från hela planområdet, det fördröjs och renas innan det leds vidare. Dammen/våtmarken ska utformas så att det kan ge en känsla av en naturlig damm/våtmark, se referensbild nedan.

Kring dammen finns skog som upprätthålls, regelbunden röjning behövs för att skogen inte ska växa igen utan hela tiden vara möjlig att röra sig i.

Som utgångspunkt i gestaltningen av skogen kring dammen gäller principen ”ta vara på det som finns och förstärka det”. Området kring dagvattendammar ingår i kategori *Bostadsnära natur* enligt riktlinjer för skogsförvaltning. Skötselnivå är låg med röjning vart fjärde år och gallring vart nionde år om behov finns.



Figur 5 Exempelbild på hur dagvattendammen kan utformas

Skötselvägar ordnas utmed dagvattendammarna. Markbeläggning på skötselvägar är grus, se bild nedan.



Figur 6 Exempelbild på hur skötselvägarna kan utformas

3. Områden utanför planområdet

I detaljplanens genomförande ingår att bygga ut ett antal områden utanför planområdet. Det handlar bland annat om att koppla ihop vägar och gång- och cykelvägar till befintligt vägnät.

3.1 Anslutning Skånevägen/Södra Ringvägen

Denna del har samma utformning som resterande Skånevägen inom planområdet, se sidan 6.

3.2 Anslutning Värmevägen/Södra Ringvägen

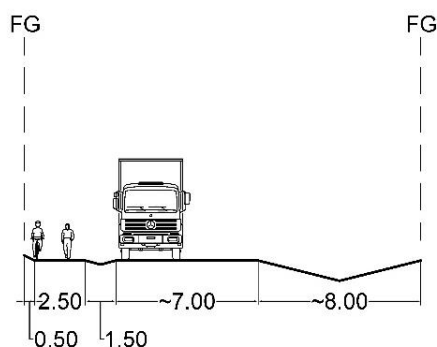
Körbanan ges en bredd på 7 meter vilket möjliggör för tyngre trafik att röra sig utmed gatorna. Vid sidan om körbanan läggs en 2,5 meter bred kombinerad gång- och cykelväg. Gång- och cykelbanan avgränsas från körbanan med ett dräneringsdike om 1,5m. Körbana och cykelbana avvattnas mot diket. Korsningen mellan Södra ringvägen och Värmevägen byggs om så att en fil för vänstersvängande från öster tillskapas och refuger delar upp trafikriktningarna.

Gång- och cykelväg

- Kombinerad gång- och cykelväg, 2,5 m bred i asfalt
- Ingen kantsten mellan gång- och cykelbanan och dräneringsdike.

Belysning

- Philips Clearway eller motsvarande.
- Gång- och cykelvägens anslutning till Södra Ringvägen utformas med en refug på Södra Ringvägen för ökad trafiksäkerhet och ökat trafikflöde.



Figur 7 Illustration över hur Värmevägen, i den delen som ligger norr om planområdet, kommer att se ut. Mått angivna i meter och FG står för fastighetsgräns.

3.3 Gångstig

För att möjliggöra rekreation och tillgång till naturområdet ska en gångstig i befintligt bostadsområde tillgängliggöras. Detta görs genom att röja sly, och genom att lägga ut ett lager makadam på stigen. Røjning sker varje år för att underhålla stigen de första tre åren, därefter kan skötseln ske enligt riktlinjer för bostadsnära natur.

3.4 Bullerskydd

Bullerskyddet har totalt en höjd om 3,5 meter och utformas som en vall. Vallen kommer sannolikt bli beväxt med björkskog. Lämnas orörd.

PRINCIPER FÖR SKÖTSEL

Yta	Skötselnivå	Kommentar
Gata		
Vämevägen, Skånevägen,	Låg	Initial vattning av nyplanterade träd 2 år (1400kr/träd och år).
Natur		
Naturområden	Låg	Enligt riktlinjer för bostadsnära natur
Naturområde i korsning Vämevägen/Tvärvägen	Låg	Initial vattning av nyplanterade träd 2 år (1400kr/träd och år), röjning vid behov enligt riktlinjer för bostadsnära natur.
Dagvattendammar	Låg	Enligt riktlinjer för bostadsnära natur
Utanför planområdet		
Anslutning Skånevägen/Södra Ringvägen	Låg	
Anslutning Vämevägen/Södra Ringvägen, ombyggnad	Låg	
Gångstig	Låg	Röjning 1 gång/år i tre år, därefter enligt riktlinjer för bostadsnära natur.
Bullervall	-	Lämnas orörd.

Driftskostnader för allmän platsmark inkl. kapitaltjänstkostnad med dagens internränta

	Driftskostnad kapitaltjänst	Driftskostnad skötsel	Driftskostnad totalt
Ettapp 1	462 000 kr	99 000 kr	561 000 kr
Ettapp 2	Prel. 334 000 kr	Prel. 72 000 kr	Prel. 406 000 kr
Ettapp 3	Prel. 359 000 kr	Prel. 77 000 kr	Prel. 436 000 kr
TOTALT	1 155 000 kr	248 000 kr	1 403 000 kr

Medverkande tjänstemän

Vid framtagandet av gestaltningsprogrammet har följande tjänstepersoner medverkat.

Kommunledningsförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen

Martin Rydiander, exploateringsingenjör

Tekniska förvaltningen

Ingela Thulander, parkförvaltare

Pär Svensson, projektingenjör

Fredrik Danielsson, produktionschef

Emelie Lindholm, gatuingenjör

Hjalmar Larsson, VA-ingenjör

Johan Nyholm, VA-chef

Kommunledningsförvaltningen

9 september 2024

Johanna Kihlström

Planarkitekt

Arpine Minasyan

Stadsarkitekt

Peter Hultin

Planarkitekt